



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 25.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 992 060	15 843 470
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 992 060</b>	<b>15 843 470</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		386 798	388 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			19 954
Annen driftskostnad		24 289 353	9 608 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 676 151</b>	<b>10 016 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 684 091</b>	<b>5 826 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 212	116 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 212</b>	<b>116 640</b>
Annen finanskostnad		2 476 915	1 235 520
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 476 915</b>	<b>1 235 520</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 437 703</b>	<b>-1 118 880</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 121 795	4 707 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		99 731 295	99 731 295
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 731 295
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Andre fordringer		329 325	230 576
Sum finansielle anleggsmidler		332 625	233 876
Sum anleggsmidler		100 063 920	99 965 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 987	781
Sum fordringer		9 987	781
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 734	5 758 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 734	5 758 862
Sum omløpsmidler		2 391 720	5 759 644
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 400	21 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 400</b>	<b>21 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			7 553 936
Udekket tap		3 567 859	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 567 859</b>	<b>7 553 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 546 459</b>	<b>7 575 336</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		54 743 149	47 619 663
Øvrig langsiktig gjeld		49 607 801	49 516 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 350 950</b>	<b>97 135 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>104 350 950</b>	<b>97 135 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		500 907	9 864
Leverandørgjeld		493 175	1 000 441
Skyldige offentlige avgifter			430
Annen kortsiktig gjeld		657 067	3 053
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 651 149</b>	<b>1 013 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 002 099</b>	<b>98 149 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542914

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 948 167 093  
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 992 060	15 843 470
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 992 060</b>	<b>15 843 470</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		386 798	388 302
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			19 954
Annen driftskostnad		24 289 353	9 608 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 676 151</b>	<b>10 016 889</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 684 091</b>	<b>5 826 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 212	116 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 212</b>	<b>116 640</b>
Annen finanskostnad		2 476 915	1 235 520
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 476 915</b>	<b>1 235 520</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 437 703</b>	<b>-1 118 880</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 121 795	4 707 701
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>



Organisasjonsnr: 948 167 093  
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 731 295
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		3 300	3 300
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		329 325	230 576
Sum anleggsmidler		332 625	233 876
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		100 063 920	99 965 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		9 987	781
Sum fordringer		9 987	781
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 381 734	5 758 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 381 734	5 758 862
Sum omløpsmidler		2 391 720	5 759 644
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		21 400	21 400
Sum innskutt egenkapital		21 400	21 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		7 553 936
Udekket tap	3 567 859	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 567 859</b>	<b>7 553 936</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 546 459</b>	<b>7 575 336</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 743 149	47 619 663
Øvrig langsiktig gjeld	49 607 801	49 516 027
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>104 350 950</b>	<b>97 135 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>104 350 950</b>	<b>97 135 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	500 907	9 864
Leverandørgjeld	493 175	1 000 441
Skyldige offentlige avgifter		430
Annen kortsiktig gjeld	657 067	3 053
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 651 149</b>	<b>1 013 788</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>106 002 099</b>	<b>98 149 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>



Organisasjonsnr: 948 167 093  
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 474

Øvre Ravnåsen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Øvre Ravnåsen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/474>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### 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.

### Viktig informasjon

Analog stemmeseddel avleveres på styrerommet 18.04.2024 Kl. 18:00 - 19:00

Husk legitimasjon !

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kontainer en gang i måneden
7. Malingsboden opprettes på nytt
8. Omlegging av søppelhåndteringen
9. Søknad om rivning og fjerning av søppel bod mellom nr. 93 og 95
10. Styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser
11. Endring av Husordensregler - Punkt 02, avsnitt 9
12. Indeksregulering av husleia
13. Økonomisk buffer i borettslaget



14. Forslag om endring av husordensregler 04. Dyrehold, punkt C
15. Oppvarming - Radiatorvarme
16. Pakkeboks fra Posten
17. Helhetligplan for uteområdene - Formingsveileder
18. El-bilading uteparkering
19. Infrastruktur for bredbånd og innholdstjenester - Alternative internett og TV-leverandører
20. Vedlikeholdsplan, tillegg til vedtekter
21. Valg av tillitsvalgte
22. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
23. Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Siv Heim (OBOS) er valgt

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.

Birgitte Helmersen og Kjærsti Rønneberg foreslås.

Forslag til vedtak  
Birgitte Helmersen og Kjærsti Rønneberg er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. S-474 Årsrapport styreverret 1.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr375000 + årlig indeksregulering i hh til KPI

Styrets innstilling

Styrets honorar har ikke vært regulert på mange år og valgkomiteen sliter med å finne kandidater til styrevervene.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 325000 (ingen endring)

Forslag til vedtak 2

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr375000 + årlig indeksregulering i hh til KPI

Sak 6

### Kontainer en gang i måneden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi igjen får søppelkontainer 1 gang i måneden som vi hadde før.

Styrets innstilling



Når opp mot 70% av enhetene i borettslaget har egen bil, og man som innbygger i Oslo kan levere avfall 20 ganger per år GRATIS ved gjenbruksstasjon eks. på Grønmo ca. 9 minutter unna med bil. Og i tillegg har beboerne muligheten til å levere avfall gratis ved Holmlia mobile minigjenbruksstasjon i Holmliveien (Holmlia boligsameie, ved bommen mot REMA) og bestille søppeltaxi eller «i sekk» for levering til avfallsanlegg. Styret mener styret at et vedtak om søppelcontainer 1 gang pr mnd. ikke er forsvarlig økonomisk styring av borettslaget. Det er dessuten et miljøtiltak at beboerne blir bevisst og tar ansvar for egen produksjon av søppel.

Økning av fellesutgifter er ikke noe borettslaget trenger i disse økonomiske tider. Historiske tall, prisvekst og estimat, viser at container 1 gang pr mnd. vi gi borettslaget en utgift på mellom Kr. 90.000 og 150 000 pr år. Slike beløp er mer bærekraftig å eks. bruke på å byte til sensorlamper, og mer energieffektive lyskilder i fellesarealer (bod-ganger ol.) slik at fellesskapets strømutfgifter reduseres.

Styrets innstilling er at forslaget IKKE vedtas

#### Forslag til vedtak

Borettslaget skal bestille kontainer en gang i måneden

Sak 7

### Malingsboden opprettes på nytt

Forslag fremmet av:

John Thorbru

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf §5

Forslag om at vi igjen får malerboden som vi igjen kan få mindre mengder med maling. Det trengs ikke flere liter for å fikse en liten sak.

#### Styrets innstilling

Borettslaget har i dag en fungerende ordning med avtale hos Holmlia interiør (Happy Homes) der andelseierne kan hente ut malingen gratis, mot fremvisning av legitimasjon. Historisk sett var malingsboden betjent en time pr. uke, styret måte da sette av en time til vente på om noen kom for å spørre eter maling. I tillegg måte man bestille inn maling, lempe maling, flytte maling til frostfri oppbevaring på høsten, og flytte denne ut igjen på våren. Maling gikk ut på dato og man måte avhende denne som spesialavfall (økonomisk tap for borettslaget).

Ordningen med å hente ut maling hos Holmlia interiør (Happy Homes) sikrer at beboerne får maling som ikke er gammel, rett maling, og ikke minst frigjør det tid for styret til faktisk å gjøre pålagt styrearbeid.

Styrets innstilling er at forslaget IKKE vedtas

#### Forslag til vedtak

Malingsboden opprettes på nytt

Sak 8

## Omlegging av søppelhåndteringen

Forslag fremmet av:

Forslag fra John Thobru, bor i nr. 93

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 3. kommer tilbake med gammelt forslag, omlegging av søppelhåndteringen, jeg kom tilfeldigvis forbi og så de holdt på i går, 18.01. de var 3-manns betjening for å få gjort jobben, de må stoppe ved hver oppgang, og bare her oppe er det 4 og så mange oppganger som det er i dette borettslaget, så må det bli dyrt.

Det nye systemet er enmannsbetjent bil med ei bakmontert kran på bilen som sjåføren av bilen betjener og styrer krana med fra en terminal og med alle kontainerne på to rekker på et sted, de har et krokfeste på toppen som kroken på krana festes i og løftes opp og føres til inntaket på bilen som tar imot og har en mekanisme som dytter søpla forover i lasterommet på bilen, påfyllingslokket på kontaineren er laget slik så det teter godt for luft, det har ei skål under som er festet til lokket som vi legger søpla i og når vi lukker lokket så faller søpla ned i kontaineren. Dete må bli mye billigere. Og går mye raskere. En kan samle opp litt ør en går med søpla. Det er noen små 2-hjuls traller å få tal i. Jeg kommer til å skaffe meg ei slik. Alt dete ordnes av renholdsvesenet i Oslo kommune, så her er det ikke noe anbudsopplegg. Området er så vidt jeg har forstått avgjort. Det blir nok et stykke å gå med søpla for de som bor lengst unna, så det kan være aktuelt å anskaffe for den enkelte beboer. Og siden styret er opptatt v å spare penger så er dete det mest affektive de kan gjøre. Og for dermed å få senket husleia.

Forslag fra John Thobru, bor i nr. 93

### Styrets innstilling

Saken ble behandlet på årsmøtet i 2023 etter en grundig utredning. Forslaget ble nedstemt.

Styret vurderte da en såkalt helt nedgravd løsning/søppelbrønner. Det ble utført befaringer med 5 firmaer og innhentet tilbud fra disse. Vinnende firm på pris, kompetanse/kunnskap, seriøsitet og høyeste ytelse, ville den gang medføre en total investering på kr. 2,7 mill. som igjen måtte lånefinansieres. En omlegging av søppelhåndteringen til helt nedgravd løsning vil da gi borettslaget økte utgifter på kr. 42.500 pr. år mot dagens løsning. (høyere fellesgjeld pr enhet og høyere fellesutgifter) Styret mener det er rimelig å anta at med de renteøkninger vi har opplevd, den generelle prisveksten i samfunnet osv. at utgiftene til tilsvarende prosjekt i 2024 vil være ennå høyere. Men det finne muligens andre løsninger i markedet, i så fall må saken utredes på nytt

Styrets innstilling er at forslaget IKKE vedtas

### Forslag til vedtak

Omlegging av søppelhåndteringen



Sak 9

## Søknad om rivning og fjerning av søppel bod mellom nr. 93 og 95

Forslag fremmet av:

John Thobru

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Så kommer den gamle søknaden om rivning og fjerning av treverket, taket og delvis gulvet på boden mellom nr. 93 og nr 95, hvis det blir omlegging av søppelsystemet så er det ikke lenger behov for denne boden, nå står det bare søppelkontainere der. og noen sykler, jeg var der og sjekket nå., de syklene er det plass til i de 3 andre bodene som står ved den andre blokka. Denne boden hadde det vært mest naturlig å plassere mellom nr:85 og 87 da disse blokkene og bodene blei bygd tidlig på 80-tallet ferdigbygd i 84, men det blei altså ikke gjort. Medfølgende bilde viser tydelig utsikten fra stuevinduet mitt Og som tidligere nevnt i søknaden fik vi som den gang familie kjøpt denne leiligheten av med kommunalt lån av kommunen i 88, tok vi ikke imot dette tilbudet så fik vi ikke kjøpt noen. Jeg har vært med å betale på flee store prosjekter i borettslaget som jeg ikke har noen som helst nytte og glede av og betaler gjennom ganske store husleieøkninger så jeg forutsetter at dette går på borettslaget, det var noen balkonger som måtte skiftes ut, og full rehabilitering av begge garasjer, disse prosjektene økte husleia betydelig, så jeg forutsetter at dette går på borettslaget, dette blir bagateller i forhold til de nevnte prosjekter.

### Styrets innstilling

Saken ble behandlet både på årsmøtet i 2022 og 2023

Forslaget ble ikke vedtatt

Styret fant den gang ingen alternativ plassering av boden, og konkludert som styret før det med at : «Det finnes ingen gode alternativer for ny plassering». All den tid dagens bod sto der da dagens beboer flyttet inn, mener styret det vil bli feil og byte plassering av boden. Det er også naturlig å tro at andelseier vil få en høyere verdi på sin bolig om bod rives/flyttes, og at felleskapet da skal belastes for kostnader knytet til en eventuell rivning, asfaltering, ny mur mm, samt eventuell oppføring av ny bod, er urimelig.

Styrets innstilling er at forslaget IKKE vedtas

### Forslag til vedtak

Søknad om rivning og fjerning av søppel bod mellom nr. 93 og 95



Sak 10

## Styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Værnes

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Når man går/kjører forbi borettslaget i løpet av sommerhalvåret, kan man lett å inntrykk av stedvis forfall. Grunnen er mange utslitte markiser. Oppfatningen forsterkes av at beboerne har valgt farger og mønstre tilsynelatende uten hensyn til fasaden på bygningene. Det er i alle beboeres interesse at borettslaget ser innbydende ut, både for oss som bor her og for besøkende. De fargene som går igjen på fasadene er oransje (gult) (på mange murvegger), blått (på epos og toppen av altanen på rettblokkene), rødt (på verandaene øverst på terrasseblokkene) beige (på utebodene og en del annet treverk) og grått dørene). Etter å ha sett på fargeutvalget til leverandører av markiser, ser jeg at de ikke har noen rødfarge som matcher verandaene våre. De har heller ingen blåfarge som passer vår. Eter min mening ville det derfor være mest ryddig med ensfargede markiser i oransje, beige og grått. Her høst har leverandørene tilbud på nye markiser, gjerne 40 prosent på stoffet. I og med at mange sliter med økonomien, kan vi ikke forvente at alle slitte markiser blir skiftet ut. Men for noen er det sikkert mulig å avsette noe av inntekten eller feriepengene til innkjøp av nye markiser når tilbudene kommer til høsten.

### Styrets innstilling

Styret er enig i intensjonen om å få gjort noe med borettslagets markiser som kan gi inntrykk av stedvis forfall med mange slitte og stygge markiser. Styret har sjekket opp saken med OBOS og om borettslaget kan pålegge andelseiere å vedlikeholde eller fjerne markiser. Svaret fra OBOS er: Her har styret handlingsrom, dere kan beboere i henhold til vedtektene å vedlikeholde dette. Markiser bør følges opp av styret i kommende periode. Styret innstiller på at forslaget IKKE vedtas.

### Forslag 1.

Det velges årlig nytt styre i borettslaget og man kan da komme i den situasjon at styrets anbefalinger endres årlig.

Styret anbefaler at forslaget 1. avvises.

### Forslag 2.

Markisene er private. Det å skulle bruke av felleskostnader til å «sponse» de som for fremtiden ønsker å kjøpe ny markise mener styret er feil.

Styret anbefaler at forslaget 2. avvises.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser
- Mot Styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ved kjøp av nye markiser etter 1. juni 2024 skal fargevalg følge styrets anbefalinger.
2. Borettslaget sponser en (1) ny markise i anbefalte farger med 5.000 kroner per leilighet.

Sak 11

## Endring av Husordensregler - Punkt 02, avsnitt 9

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I punkt 02, avsnitt 9 står at man kan bruke hammer og annet støyende verktøy fra klokka 07.00 til klokka 23.00 alle hverdager, og fra 10.00 til 23.00 på lørdager. Det er seint i forhold til mange voksnes leggetid, og veldig seint i forhold til anbefalinger om barns leggetid Og deres reelle søvnbehov. Erfaring viser at ikke alle beboere er like fleksibel når de blir bedt om å avslutte arbeidet tidligere av hensyn til barn. Vi kan også tenke oss at voksne i enkelte situasjoner, for eksempel ved alvorlig sykdom, trenger ro før klokka 23.00.

Forslag til vedtak:

Arbeid med hammer og annet støyende verktøy kan som hovedregel benyttes mellom kl. 07.00. og kl. 19.00. alle hverdager (inkl. lørdag). Ved behov for å arbeide eter kl. 19.00. må beboer avtale dette med de naboene som blir berørt.

Styrets innstilling

Dagens regler har i det store fungert godt.

Styrets innstilling er at forslaget IKKE vedtas.

Forslag til vedtak

Arbeid med hammer og annet støyende verktøy kan som hovedregel benyttes mellom kl. 07.00. og kl. 19.00. alle hverdager (inkl. lørdag). Ved behov for å arbeide eter kl. 19.00. må beboer avtale dette med de naboene som blir berørt.



Sak 12

## Indeksregulering av husleia

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husleia i borettslaget har nå stått stille i ett år. Samtidig økte konsumprisindeksen (KPI) med 6 prosent i 2023. Norges bank forventer en gjennomsnittlig prisvekst på 4.4 i 2024. Statistisk sentralbyrå tror den blir 4.4. Når prisnivået endres i Norge, endres også utgiftene til borettslaget. Vi må etter all sannsynlighet betale mer for strøm, forsikring, vedlikehold og kommunale tjenester samt løpende drift. KPI, som er gjennomsnittet av alle indekser, oppdateres hvert nyttår.

Forslag til vedtak:

Husleiene i borettslaget endres 1. mars hvert år i tråd med KPI.

### Styrets innstilling

Kostnader i borettslaget kan variere, fra år til år og også gjennom året. En del av styrets ansvar er å sørge for at boligselskapet drives forsvarlig. Når fellesutgiftene til strøm, renter og annet går opp, må styret sørge for at utgiftene dekkes. Styret kan etter loven fastsette felleskostnadene uten å spørre generalforsamlingen/årsmøte

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Husleiene i borettslaget endres 1. mars hvert år i tråd med KPI.

Sak 13

## Økonomisk buffer i borettslaget

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husleia er borettslagets eneste inntektskilde. I mange år har den steget mindre enn den generelle prisstigninga. ØRB har derfor ikke opparbeidet seg en buffer for å finansiere store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Når oppgradering er påkrevd, må vi derfor ta opp lån. Det innebærer at vi må betale både renter og avdrag I mange år framover. Og prisen på et prosjekt blir dermed nødvendig stor. Det er i det lange løp lite økonomisk. I og med at vi må låne for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger, blir store deler av utgiftene skjøvet fram i tid og rammer både oss som bor her nå og framtidige beboere. Det er en økonomisk fordel å kunne finansiere prosjekter ved oppsparte midler fremfor å ta opp lån. Det bør derfor være et langsiktig mål for ØRB å opparbeide seg en buffer for å dekke investeringer vi vet vil komme. ØBR har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS. Vi kan derfor regne med at vi snart får en oversikt over nødvendige prosjekter og antatte priser for disse.



## Styrets innstilling

Styret er enig i intensjonen i forslaget om at man betaler for slitasje på bygg når man bor her, og at pengene settes av for fremtidig vedlikehold. Det er også helt klart billigere å bruke oppsparte midler til vedlikehold, framfor å låne pengene og betale ned over mange år. Tilsvarende forslag har vært stilt til årsmøtet tidligere og avvist med argumentasjon om at man ikke får med seg de oppsparte midlene om man flytter, og at man da like gjerne kan spare selv.

Styret har gått til anskaffelse av vedlikehold og bærekraftmodulen til OBOS. Modulen er et system der styret kontinuerlig arbeider med, legger inn og prioriterer fremtidige vedlikeholdsoppgaver. I systemet kan man så utarbeide rapporter og kostnadsoverslag mm. Slik vil man til enhver tid ha oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Systemet har vedlikeholds-intervaller på 5 år, slik at man ser hva som kommer helt fram til 2075. Med dette systemet og publisering av en årlig rapport for borettslaget, vil styret ha de beste forutsetninger for å kunne spare til fremtidige vedlikeholdskostnader.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

## Forslag til vedtak

Husleia økes med 5 prosent hvert år i 5 år. Denne delen av husleia settes av til framtidige vedlikeholdsprosjekter.

Sak 14

## Forslag om endring av husordensregler 04. Dyrehold, punkt C

Forslag fremmet av:

Victoria Rowena Browne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tekst i punkt C får tilleggstekst:

«Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser, og foran beboernes leiligheter»

## Styrets innstilling

Styret mener dagens husordensregler og erklæring om dyrehold er dekkende.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

## Forslag til vedtak

Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser, og foran beboernes leiligheter.



Sak 15

## Oppvarming - Radiatorvarme

Forslag fremmet av:

Mona Kristin Haug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som borettslaget har innført individuell måling på alle varmeelementer, bør vi ikke lenger ha så lang periode uten mulighet for å varme opp leilighetene våre hver sommer. Mai og september har ofte svært svingende temperaturer og kan være kalde. Beboerne i borettslaget bør derfor ha mulighet til å påvirke temperaturen i sin egen leilighet i disse månedene.

### Styrets innstilling

Bruk av varmeanlegget høst og vår er normalt kostbart grunnet høyt varmetap i rørene. Det er som regel høye dagtemperaturer slik at man kan benytte tilleggsvarme som vifteovn ol. på kveldene. Anbefalingen fra Hafslund Celsio og VVS Gruppen i forbindelse med energikartleggingen er at man korter ned fyrings-sesongen fra 1. oktober til 1. mai. Dette praktiserer man i andre borettslag for å redusere kostnadene.

Styret velger i denne saken å stille motforslag:

Tillegg/ending av husordensregler

Radiatorvarmen skrur på 1. oktober og stenges 1. mai

(nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

### Forslag til vedtak 1

Perioden uten mulighet for oppvarming kortes ned, slik at varmen ikke skrur av før tidligst 1. juni og slås på igjen senest 1. september.

### Forslag til vedtak 2

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

Sak 16

## Pakkeboks fra Posten

Forslag fremmet av:

Victoria Rowena Browne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sikre postkasser for pakker

Installer pakkeboks i hjørnet av garasjeinngangen, i likhet med MidRavnasveien Borettslag

### Styrets innstilling

13 av 188



Styret mener borettslaget er godt nok dekket med kort vei til nærliggende pakkebokser i tilstøtende borettslag. Vi kan heller ikke se at foreslått plassering er i henhold til kravene til fra Posten.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### Forslag til vedtak

Installer pakkeboks i hjørnet av garasjeinngangen, i likhet med MidRavnasveien Borettslag

#### Vedlegg

2. 21.1 Posten.pdf

Sak 17

## Helhetligplan for uteområdene - Formingsveileder

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formingsveileder for Øvre Ravnåsen borettslag

Øvre Ravnåsen Borettslag får ovenfor et generasjonsskifte blant beboere, og mye av utearealene har ikke blitt oppgradert siden bebyggelsen ble anlagt på 1980-tallet. WHO definerer eldre som mennesker mellom 60 og 74 år og gamle som mennesker fra 75 år og eldre. Hos oss var fordelingen i mai 2023 slik:

64.49 % Er over 60 år

44.86 % Er eldre mellom 60 og 74

19.63 % Er gamle mennesker fra 75 år og eldre.

Statistisk sett vil et stort antall av boligene i borettslaget være erstattet med nye eiere de neste 5-15 årene. Skal borettslaget holde seg attraktivt for nye generasjoner og være attraktive for barnefamilier (store leiligheter), bør det planlegges for dette. Klarer vi å holde oss attraktive også med tanke på den planlagte utbyggingen mot Rosenholm, vil vi opprettholde verdiene våre (prisene på leilighetene)

“Spiselige Ravnåsen i skogen” er et konsept styret kan jobbe mot over lengre tid, og kan fungere som et strategisk dokument og som inspirasjon til styre og beboere. Dokumentet er laget med grunnlag i idemøtet alle beboerne var invitert med på. Dokumentet er en mulighetsstudie og de enkelte tiltakene må utredes nærmere. Tiltakene varierer fra store anleggsprosjekter til gradvis endring av skjøtselnorm og beplantning. Samlet sikrer konseptet og formingsveilederen en helhetlig utforming av borettslaets utearealer. Målet er trygge og trivelige uterom, med minimalt av stell, hvor beboerne føler eierskap og tilhørighet, økt attraktivitet for mulige boligkjøpere og nye beboergrupper.



## Forslag til vedtak

Formingsveileder og landskapsplan skal Styret benytte som et styringsdokument for alle fremtidige arbeider med uteområdene

## Vedlegg

3. 20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

Sak 18

## El-bilading uteparkering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Ladning av elbiler uteparkering

Det ble i 2020 inngått avtale om etablering av infrastruktur for ladning av elbiler i garasjeanlegget, totalt 149 plasser slik at alle som har parkering i garasjeanlegget har tilgang. Kostnaden for dette var kr. 625 000 inkl. mva. Ladebokser og abonnement kommer i tillegg. Kostnaden ble dekket av alle andelshavere i borettslaget. Andelshavere med parkering ute bør ha samme mulighet som andelshavere med parkering i garasjeanlegget. Retten til ladning av elbil og ladbar hybridbil er lovfestet for borettslag. Beboere skal kunne få tilgang til en parkeringsplass med lademulighet. Forutsetningen er at man har rett til å parkere på borettslagets eiendom.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører på etablering av infrastruktur for ladning av elbiler på uteparkeringen, totalt 60 plasser som grunnlag for å indikere kostnaden ved etablering av infrastruktur for ladning av elbiler på uteparkeringen.

Tilbudene varierer fra 1 mill. til 1,6 mill. for etablering av 60 ladepunkter. Kjøpe av ladeboks og abonnement vil komme i tillegg. Oslo kommune gir tilskudd til etablering av infrastruktur for ladning av elbiler, kr. 8000 pr. ladepunkt begrenset oppad til 50% av investeringen.

Etablerer man 60 ladepunkter utgjør tilskuddet kr. 480 000. Fratrullet tilskudd vil en etablering av infrastruktur på uteparkeringen koste mellom 600' - 1, 2 mill. kr. Nedbetalt over 20 år med rente på 5% utgjør dette en månedlig kostnad mellom

20 – 40 kr. pr. andelshaver.

## Forslag til vedtak

Styret igangsetter straks arbeidet med etablering av infrastruktur for ladning av flest mulig elbiler på beboerparkering . Det er essensielt å komme i gang da støtteordningen fra Oslo Kommune på 50% kun varer ut 2024

## Vedlegg

4. Elbil samlet.pdf



Sak 19

## Infrastruktur for bredbånd og innholdstjenester - Alternative internett og TV-leverandører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble i årsmøtet 2022 vedtatt at Styret skal til neste årsmøte skulle vurdere alternative internett- og TV-leverandører og alternativer for valgfrihet rundt tjenestenivå.

Det er innhentet tilbud fra OBOS-OpenNet, Telenor, Multinett, NextGentel og Viken. Tilbudene er basert på at eksisterende infrastruktur erstattes med fibernett hvor man inngår kollektiv avtale med unntak av Multinett som tilbyr løsning med nytt anlegg eller beholde eksisterende infrastruktur. Multinett tilbyr hastigheter på bredbånd inntil 1 000 Mbps på eksisterende anlegg. Ved en eventuell avtale med multinett vil anlegget bli gjennomgått og oppgradert.

Tilbudet fra Viken kom er vesentlig høyere enn øvrige leverandører og tas ikke med som alternativ leverandør andelshaveren kan stemme over. Tilbudene fra leverandørene inneholder mange alternativer. Man velger om man vil abonnere på TV-tjeneste eller ikke. Vi legger ved leverandørenes tilbud for de som ønsker detaljert oversikt.

Vi betaler i dag årlig kr. 928 460 til multinett for 10Mb internett og 30 poeng TV.  
Pr. andelshaver kr. 361 pr. mnd.

Vi har forsøkt å presentere de mest aktuelle løsningene ut i fra vårt bruksmønster, men her er det mange synspunkter.

### Bruk av TV og Bredbåndstjenester på Øvre Ravnåsen

#### TV:

84% bruker dagens TV løsning med 30 poeng  
16% har oppgradert til «mer TV»  
80 av ca. 240 bokser er fremtidsrettet  
Gjennomsnittlig TV titting er hele 4,5 time pr dag

#### Bredbåndstjenestene:

53% av beboere benytter kollektiv hastighet, 10MB  
25% har Bredbånd 100 MB  
13% har Bredbånd 250 MB  
9% har bredbånd 500 eller

I utgangspunktet skal et forslag ha 50% av stemmene eller mer for å bli vedtatt. Skulle vi havne i den situasjon at ingen av forslagene får 50%, vil forslaget med flest stemmer bli vedtatt.

#### Tilbudene:

##### Alt. 1: OBOS-OpenNet

Kr. 179 pr. mnd. + 199 for TV

Nytt fiberanlegg

Internett, - 1000 Mbps /1000 Mbps. Modem og Wifi-ruter er inkl.

I OBOS OpenNet velges TV-tjenester av den enkelte individuelt (Allente, RiksTV, og Strim) Rimligste alternativ inkl. Tv-boks er RiksTv som koster kr. 199,- pr. mnd.

Avtaletid 5 år.

**Alt. 2: Multinett/Kollektiv Flex Universal**

kr. 369

Nytt fiberanlegg.

Man velger fritt uten ekstra kostnad:

Alternativ 1 – TV og strømming med 30 poeng- 250 Mbps Bredbånd.

Alternativ 2 – TV og strømming med 50 poeng og 100 Mbps Bredbånd

Alternativ 3 – TV og strømming med 5 poeng og 500 MB.

Telia Box(generasjon 2) og Telia smart wifi er inkl.

Avtaletid 5 år.

**Alt. 3: Multinett/Kollektiv Flex Universal**

kr. 299.

Beholde eksisterende infrastruktur, anlegget blir gjennomgått.

Man velger fritt uten ekstra kostnad:

Alternativ 1 – TV og strømming med 30 poeng- 100 Mbps Bredbånd.

Alternativ 2 –500 Mbps bredbånd.

Alternativ 3 – TV og strømming med 5 poeng og 250 MB.

Telia Box(generasjon 2) og Telia smart wifi er inkl.

Avtaletid 3 år

**Alt. 4: Multinett/ 500Mbps Bredbånd + Digital tv 14 faste og 5 valgfrie poeng**

kr. 259,-

Beholde eksisterende infrastruktur, anlegget blir gjennomgått.

TV og strømming med 5 poeng-

500 Mbps bredbånd kr. 259,- Kan bestilles individuelt:

Tillegg Ekstra poeng TV og strømming, 50 poeng + kr. 199,-

Tillegg for økt hastighet 750 Mbps, kr. 229.

Tillegg for økt hastighet 1 000 Mbps, kr. 309.

Telia Box(generasjon 2) og Telia smart wifi er inkl.

Avtaletid 3 år

**Alt. 5: Telenor tilbyr Frihet S for kr. 299 pr. mnd. (200 poeng)+ 99 for dekoder TV**

Tilbyr nyttfiberanlegg basert på samme modell som vi har i dag med poeng . Man kan velge mellom bare bredbånd 1000Mbs eller lavere hastighet som frigjør poeng til valg av TV/strømmetjenester. Ønsker man TV fra Telenor blir total summen 299 + 99 = NOK 398.Dette gir tilgang til Telenor T-We basis, de 12 mest sette TV kanalene.

Avtaletid 6 år

**Alt. 6: NextGentel**

kr. 169 pr mnd.+ 249,- for TV

Nytt fiberanlegg

Internett, - 1000 Mbps /1000 Mbps. Modem og Wifi-ruter er inkl.

Hver leilighet velger om de vil abonnere på TV-tjeneste eller ikke.

RiksTv flexpakke koster kr. 249,- pr. mnd. Kjøp via NextGentel.

Avtaletid 5 år.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at man stemmer for

**Alt. 3: Multinett/Kollektiv Flex Universal og beholder eksisterende infrastruktur**



*Multinett AS har gjennomført en teknisk gjennomgang av anlegget vårt, og det er ingen grunn til å skifte dette ut. Det er fullt mulig å gjenbruke eksisterende infrastruktur, den tekniske gjennomgangen bekrefter at forholdene ligger til rette for dette. Det vil også bli utført utbedringer i nettet der hvor det er nødvendig for å løfte den eksisterende infrastrukturen, for å kunne levere på tilbudet. Det vil være minimal forskjell i brukeropplevelsen mellom HFC og fiber. De fleste brukere i dag utnytter ikke i nærheten av den teoretiske hastigheten som nettet kan tilby. Dermed er det mer enn nok kapasitet i dagens anlegg til å levere de tilbudte tjenestene.*

*Videreføring av eksisterende anlegg anses som den mest bærekraftige og miljøvennlige løsningen både globalt og lokalt. Å beholde dagens anlegg vil ikke føre til utslipp av klimagasser eller miljøgifter på globalt nivå, og det vil heller ikke medføre graving, støy, eller redusert fremkommelighet lokalt. Ut fra anleggets nåværende tilstand anbefaler vi å videreføre dagens anlegg»*

Styret tror at vi treffer flest beboere med dette forslaget. Dette gir lavest pris, alle får høyere nett-hastighet som er innenfor behovet til 80% av beboerne, og man kan velge å ha samme løsning som i dag. Kostnaden ved "Kollektiv Flex Universal" gir en årlig besparelse for borettslaget på kr:160 000 (747,66 pr. leilighet pr. år)

#### Forslag til vedtak 1

Alt. 1: OBOS-OpenNet

#### Forslag til vedtak 2

Alt. 2: Multinett/Kollektiv Flex Universal - Nytt fiberanlegg.

#### Forslag til vedtak 3

Alt. 3: Multinett/Kollektiv Flex Universal - Beholde eksisterende infrastruktur, anlegget blir gjennomgått.

#### Forslag til vedtak 4

Alt. 4: Multinett/ 500Mbps Bredbånd + Digital tv 14 faste og 5 valgfrie poeng

#### Forslag til vedtak 5

Alt. 5: Telenor tilbyr Frihet S

#### Forslag til vedtak 6

Alt. 6: NextGentel

#### Vedlegg

5. Tv-Internett samlet.pdf

Sak 20

## Vedlikeholdsplan, tillegg til vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Borettslaget har gått til anskaffelse av vedlikehold og bærekraftmodulen til OBOS. Systemet gir styret god oversikt over kommende års vedlikeholdsoppgaver og hjelp i budsjettarbeidet. Modulen er et system der styret kontinuerlig arbeider med vedlikeholdet, legger inn og prioriterer fremtidige vedlikeholdsoppgaver. I systemet kan man skape bærekraftrapport og laste ned vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag mm. Slik vil borettslaget til enhver tid ha oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Systemet har vedlikeholds-intervaller på 5 år, slik at man ser hva som kommer helt fram til 2075. Med dette systemet og en årlig publisering av vedlikeholdsplan/rapport for borettslaget, vil andelshaverne ha god oversikt over kommende kostnader og eventuelle låneopptak.

#### Forslag til vedtak

Tillegg til vedtekter nytt punkt 8-2 (4). Vedlikehold og bærekraft systemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

Sak 21

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Grethe Tvetter Benmich  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Carina Andresen  
Valgkomiteens innstilling.
- Kirsti Mikalsen
- Nina Snefrid Brandvold  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linnea Martine Nordh  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christiane Lollo D F Elvestad  
Valgkomiteens innstilling.



Sak 22

## 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:

- Anne Grethe Tvetter Benmich  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Berit Carina Andresen  
Valgkomiteens innstilling.

Sak 23

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Linda Stensnes
- Ove Bevolden



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Andor Tellefsen	Ravnåsveien 27 F
Nestleder	Abdelghafor El-Mabrouki	Ravnåsveien 41 F
Styremedlem	Shpresa Emini	Ravnåsveien 29 D
Styremedlem	Kjell Ove Listhaug	Ravnåsveien 45 G
Styremedlem	Kirsti Mikalsen	Ravnåsveien 61 F
Varamedlem	Mostafa Benmich	Ravnåsveien 65 C
Varamedlem	Aisha Naz Bhatti	Ravnåsveien 47 C
Varamedlem	Hanne Rygg Håven	Ravnåsveien 81

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Andor Tellefsen Ravnåsveien 27 F

##### Varadelegert

Abdelghafor El-Mabrouki Ravnåsveien 41 F

#### Valgkomiteen

Ove Bevolden Ravnåsveien 61 B  
Linda Stensnes Ravnåsveien 57 C

### Kontaktinformasjon

#### 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](mailto:Ovreravnasen@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon du trenger under «Temaer».

#### 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 Gårds- og bruksnummer:185/59

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

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



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

### Intro

Styrets oppgaver og ansvar er definert i borettslagets vedtekter og i borettslagsloven. Dette setter regler for hvordan et borettslag skal styres, organiseres, driftes. Følgende parametere er førende for hvordan styret skal arbeide:

- Lov og regler
- Vedtektene
- Vedtak fra årsmøtet/Generalforsamlingen

Det går et klart skille mellom beboerne (andelseierne) og styret. Andelseierne skal sørge for forsvarlig vedlikehold og reparasjonskostnader innenfor egen bolig og i ytre rom som hører boligen til. (Eventuelt unntak fra denne generelle regelen står i husordensregler og vedtekter). Styret oppgave er å drifte borettslaget, dette innebærer å holde oversikt over økonomien, sørge for at det kreves inn fellesutgifter, at regninger blir betalt, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og holde styremøter og generalforsamling. Det er også styrets oppgave å sørge for å ivareta vedlikehold av bygningene og fellesarealene. Det betyr ikke at styret skal utføre oppgavene selv, men at de skal bestille vaktmestertjenester, engasjere håndverkere og entreprenører til oppussing- og rehabiliteringsprosjekter m.m.

### Et digitalt borettslag

Borettslaget har i dag kun en (1) enhet, av 214 som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Det er flere enkelt-personer som har reservert seg, men da er andre i boligen (ektefelle/samboer/partner) elektroniske.

Øvre Ravnåsen Borettslag står midt i et generasjonsskifte blant beboere.

#### Aldersfordelingen i 2023 var:

- 64.49 % over 60 år
- 44.86 % eldre mellom 60 og 74
- 19.63 % gamle mennesker fra 75 år og eldre.

Skal vi holde oss attraktivt for den generasjonen som er på veg inn, må borettslaget følge med i tiden og benytte dagens muligheter og løsninger.

Vi ser av de siste årsmøtene at beboerne ønsker mer og flere løsninger som er tilpasset den enkeltes hverdag og ønsker, dette være seg individuell måling av energi eller bedre nettløsninger. Mange av dagens eldre benytter Alltinn, internett, mail, Vibbo og Vipps. For de få som ikke er fullt så digitale, har borettslaget informert om diverse kurs for å heve kompetansen. I tillegg har Vibbo en «Pårørende-funksjon», slik at andre følger med på andelseiers vegne og informerer, sender meldinger og ivaretar deres behov. Vi har flere andelseiere som i dag benytter funksjonen, dette har vist seg å fungere utmerket.



## **Pårørende:**

På Vibbo kan andelseier selv legge til leietaker, medboer og pårørende. Styret trenger ikke godkjenne **medboer og pårørende**, og det blir registrert umiddelbart.

## **Så enkelt er det:**

Gå inn på Vibbo  
Gå inn på min bolig  
Velg, «Legg til beboer»

Vi oppfordrer fremtidige styrer til å fortsette å promotere løsningen, og vi oppfordrer beboere med behov om å ta i bruk funksjonen.

Dagens styre mener at med god informasjon på Vibbo under «Temaer», så skal andelseierne kunne hjelpe seg selv i størst mulig grad. På den måten vil andelseiere og andre som bor her, kunne finne informasjon når de har behov, og ikke være avhengig av tilgjengeligheten til styremedlemmer.

## **Kommunikasjon**

Ved å kommunisere med beboerne gjennom Vibbo skaper man også kontinuitet for fremtidige styrer, da informasjonen lagres på den enkelte leilighet (Både på Vibbo og på «Styrommet»). Tidligere ble ofte en del saker avgjort/varslet pr. telefon, men ved å benytte Vibbo beholdes historikken og nye styrer kan enkelt finne tilbake til hva som tidligere har vært gjort/kommunisert i saker, fordi informasjonen er lagret på leiligheten. Dagens styret har også videreført styret fra 2022/2023 sitt digitaliseringsarbeid på følgende områder:

### **Leverandør og avtaleregister**

Arbeid med å få lagt inn alle våre leverandøravtaler i det digitale leverandørregisteret i OBOS sitt digitale system (Styrommet). Dette sikrer fremtidige styrer oversikt, men arbeidet er hele tiden «pågående» og må kontinuerlig gjennomgås og oppdateres slik at man sikrer historikk og transparens for sittende og kommende styremedlemmer.

### **Filsystem**

Inne på «styrommet» er det et eget digitalt filsystem som også er gjennomgått, og som har fått ny struktur. Som alle filsystemer må det jevnlig ryddes for å bidra til økt tilgjengelighet.

### **HMS-systemet**

Inne på det digitale «styrommet» har borettslaget et HMS-system. Dette må også følges opp og har potensiale for enda bedre benyttelse.

### **Vedlikehold og bærekraft**

Nytt av året er vedlikehold- og bærekraft modulen som gir borettslaget oversikt over bygg og eiendom. Systemet gir oversikt over, og beregner framtidig vedlikehold/kostnader og bidrar til forutsigbarhet i vedlikeholdet. Med en god plan for vedlikeholdet vil andelseierne vite om fremtidige kostnader og systemet kan gi styret gode prognoser for kostnader knyttet til vedlikehold i 5 års intervaller helt frem til 2075.

### **Hovedfokus**

Styret har fokusert på de store kostnadene som påvirker oss alle gjennom felleskostnadene. Vi mener at det å ha søkelys på kostnadskontroll, innsikt og kunnskap om kostnadsdrivere og hvordan borettslagets infrastruktur fungerer, sammen med innsikt og kunnskap om fremtidige vedlikeholdskostnader, er essensielt. Styret må også ha



kunnskap om hvor ansvars- og kostnadsgrensene går, mellom leverandør og borettslag, slik at fellesskapet ikke betaler for mer enn vi skal. Samtidig mener vi at styret til enhver tid skal ha fokus og kunnskap om bank, lån, forsikring, samt om innhold og betingelser i inngåtte avtaler. Ovennevnte fokus har vist seg å gi uttelling. Borettslaget er på tross av at vi feirer 40 år i 2024, i relativt god stand. Vi er inne i det som kalles «dyrtid» med kraftige prisøkninger og rentehevinger, og det er varslet rekord økning i kommunale avgifter. På tross av dette har styret klart å holde kostnadene nede.

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter i styreperioden. Styremedlemmene har i tillegg hatt fortløpende korrespondanse mellom møtene. Det har vært avholdt to beboermøte i perioden. Styret har i tillegg også hatt en rekke prosjekt- og befaringsmøter (ca 30), samt møter med leverandører og samarbeidspartnere.

### **Økonomisk drift og styring**

Hele styreperioden har vært preget av «Dyrtid» med økte kostnader. Framtidsutsiktene er også at utgiftene vil øke. Dette har gjort at styret har måttet ha økt fokus på den økonomiske driften av borettslaget på kort og lang sikt.

Styret har fortsatt arbeidet med å sikre at løpende utgifter dekkes av løpende inntekter.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å gjennomgå avtaler og ordninger for å finne innsparingstiltak som begrenser økningene i felleskostnadene. Så langt som mulig bør driftskostnadene benyttes på tiltak som kan spare oss for fremtidige kostnader.

Eksempelvis bytte ut hele lamper som over tid vil spare oss for strøm, istedenfor å bytte lyspærer som fortsetter å trekke mer strøm enn nødvendig. Styret har i denne perioden sannsynligvis redusert utgiftene med 0,5 til 1,5 mill. kroner gjennom bl.a. reforhandlet forsikringsavtale og tiltak knyttet til drift av varmeanlegget i borettslaget.

### **Energi**

For 2023 var forbruket av fjernvarme til radiatorvarme og varmt tappevann på 2 709 840 kWh. I 2022 var forbruk av fjernvarme 2 585 700 kWh.

I forbindelse med installasjon av individuell måling av varme i leilighetene, er det i tillegg til målere på radiatorene, montert egen måler på forbruk av varmtvann slik at man kan følge med på forbruket av energi til oppvarming og forbruk av varmt tappevann. Det er installert egen måler for varmt tappevann i varmesentralen slik at man kan skille det totale forbruket av energi til oppvarming og energi til varmt tappevann. Alle stoppekraner i leilighetene ble byttet i forbindelse med installasjon. Energikostnaden til fjernvarme i 2023 var kr 3 054 126. I snitt etter strømstøtte utgjør dette kr 1,13 pr. kWh. for 2023.

Kostnaden i 2022 var kr 3 840 826 som i snitt utgjør kr 1,48 pr. kWh.

Strømforbruk fordelt på 5 måleranlegg i borettslaget var 104 590 kWh i 2022. I 2023 var forbruket 150 116 kWh.



## Varmesentral og varmeanlegget

Varmesentralen og deler av sekundæranlegget eies og driftes av Hafslund Oslo Celsio AS. Det er gjennomført befaring med eksterne konsulenter samt med driftspersonell fra Hafslund Oslo Celsio. Det ble avdekket at det mangler driftsrutiner som sikrer tilfredsstillende drift av anlegget. Største utfordringen er at temperatur på vannet som sirkulerer i radiatorene, stilles for høyt iht. de normer som gjelder for varmeanlegget. Bakgrunnen for dette er hovedsakelig luft i radiatorene som reduserer varmekapasiteten på radiatorene. Beboere klager da på at man ikke har tilstrekkelig varme, hvoretter driftspersonell setter opp temperaturen på vannet som sirkulerer i varmeanlegget. Dette medfører økte kostnader i form av økt varmetap i anlegget. Rutinene for drift er nå gjennomgått med driftspersonell for å sikre at man gjør tiltak på radiatorer(lufting) i stedet for på å sette opp temperaturen på vannet som sirkulerer i varmeanlegget. Gjennomgang av røranlegget for å unngå unødig høyt varmetap vil gjennomføres vinteren 2024. Samlet vil tiltakene med individuell måling av varme og varmt tappevann gi innsparingspotensialet opp imot 20%. Innsparingen ved installasjon av individuell måling av varme ligger på adferdsendring hvor den enkelte beboer blir påpasselig med bruk av eget energiforbruk. Innregulering av varmeanlegget vil antakelig gi ytterligere besparelser, men man må da justere alle ventilene under radiatorene og det er usikkert om tiltaket er lønnsomt.

## Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er oppgradert med nye avtrekksvifter i 2021, men avtrekket i leilighetene varierer avhengig hva hver enkelt beboer har gjort av tiltak og endringer i egen leilighet. Avtrekk er viktig for sikre god luftkvalitet og unngå fuktighet med ulempene det medfører. Luften som trekkes ut må varmes opp. En leilighet på 100m<sup>2</sup> vil med normert avtrekk kreve ca.4000 kWh på årsbasis for å varme opp luften som trekkes inn. Grunnet dårlig vedlikehold samt manglende rutiner/krav til hvilke endringer beboere kan gjøre på ventilasjonsanlegget, opplever noen beboere å ha for høy ventilasjon mens andre opplever å ha for liten ventilasjon. For høyt avtrekk gir økt energiforbruk, for lavt avtrekk gir dårlig innelima. Deler av anlegget er innregulert høsten 2023 i forbindelse med høye verdier av radon hvor avtrekket i leilighetene var under normerte verdier. Man bør vurdere tiltak hvor man innregulerer ventilasjonsanlegget slik at avtrekket kommer innenfor normerte verdier, samt sjekke alle rør for hull og korrosjon da de er gamle. Alle ventiluker i leiligheter som har tilknytning til kjellerrom stenges vinteren 2024. Dette er for at man skal unngå å trekke radongass inn i leilighetene fra kjellerrommene/kulvertene.

## Nabovarsel

Borettslaget mottok nabovarsel 1. mars 2024 om mulig modulbygg som skal huse omsorgsboliger fra Oslo Kommune, på nabolomt g.nr. 185 b.nr. 55. Styret besluttet å søke juridisk bistand i saken.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

### Brannvern

Forrige kontroll av brannvern ble gjennomført i 2017. Lovpålagte krav til brannvern er at fagfolk hvert år går gjennom fellesarealene. Norsk brannvern A/S gjennomførte en brannteknisk- tilstandsanalyse 03.04.2023 som viser fire alvorlige avvik som skal følges opp av OBOS prosjekt. Mindre, alvorlige avvik skal følges opp innen 2 år. Borettslaget har ikke etablert årlig serviceavtale på brannvern. Arbeidet er pågående.

**Lekeplasser**

Profesjonelt ettersyn av de 3 lekeplassene våre ble sist gjort i 2016. En lekeplass ble supplert med nye apparater i 2019 fra firmaet Søve AS. Styret inngikk høsten 2023 en avtale med Lekeplassinspektøren AS, om årlig hoved ettersyn av lekeplasser. Avtalen er løpende (minimum 3 års varighet) for kontroll og utarbeidelse av rapporter. Etter mottatt rapport høsten 2023, viste det seg at lekeplassene hadde alvorlige avvik. Det var flere A-avvik med fare for død, samt en del mindre graverende avvik, og råteskader. A-avvikene ble straks utbedret, de mindre graverende avvikene må følges opp vår i 2024. Det må også gjøres en vurdering av om man skal beholde «lekehusene» da disse har en god del råteskader og krever støtdpende underlag ol.

**Elektrisk anlegg**

Det er inngått avtale med ny leverandør, Ess Installasjon AS. I avtalen ligger oppfølging av pålagt internkontroll og krav til merking og dokumentasjon av det elektriske anlegget. I dag er ikke dokumentasjon av det elektriske anlegget tilfredsstillende (FDV). På sikt er målet at dette kommer på plass i samarbeid med Ess Installasjon AS.

**Radon**

Høsten 2022 ble det delt ut sporfilmer for måling av bequerel (Bq/m<sup>3</sup>) (radonnivået) til 161 leiligheter. Målingen var gjennomført korrekt (fra 1. november 2022) og levert i tide (fra 9. til 14. januar 2023) fra 82 leiligheter. Resultatene viste 18 leiligheter som målte over tiltaksgrensa på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Av disse ligger 7 leiligheter over grenseverdien på 200. I løpet av sommeren 2023 ble det tatt en gjennomgang av ventilasjonsanlegget. Avtrekksviftene ble justert opp for å få bedre luftgjennomstrømning i leilighetene. Ulempen er varmetap og mulig støy i ventilasjonsanlegget spesielt fra de øverste leilighetene. Deretter ble det høsten 2023 bestilt nye sporfilmer for kontrollmåling av 40 rom med verdi over 100 Bq/m<sup>3</sup>. Radonrapporten som kom i januar 2024, viser at det fortsatt er rom med for høy verdi. Det er sannsynlig at leiligheter med ventil inn til kulverten trekker inn mye radon i leilighetene. Det er derfor bestilt tetting av alle leiligheter som har ventil inn fra kulverten. Når dette er utført skal det tas nye målinger, enten med sporfilmer eller med elektronisk måler som gir raskere svar.

**Vedlikehold bygninger:****Rehabilitering av betongdekker i garasje**

Det ble gjennomført en fullstendig betongrehabilitering i 2023. Arbeidet ble lyst ut på anbud. ConRehab fikk kontrakten. Arbeidet hadde oppstart 1. mars 23 og varte i 6 måneder. Det var omfattende skader på gulv i øvre plan, tak i nedre plan og i nedre del av søyler. På disse områder ble det montert katodiske beskyttelsen som skal hindre nye skader ved at kloridionene nøytraliseres med hjelp av strøm. Det ble inngått en 5 års avtale med ConRehab om oppfølging av den katodiske beskyttelsen. Denne avtalen bør videreføres etter 5 år.

Det ble lagt polyurea på gulvet i øvre plan. Vegger ble malt, men enkelte områder ble utelatt på grunn av lekkasjer fra garasjetaket/tunet.

Kostnadene for garasjerehabiliteringen var stipulert til 18 mill i budsjett for 2023. Det ble tatt opp et lån på 22 mill. da det var uklart hva de reelle kostnadene kom til å bli.

Kostnadene for betongrehabiliteringen kom på ca. 12 mill. og ble vesentlig lavere enn budsjettet. Styret besluttet i okt. 23 å avslutte lånet på 22 mill. for betongrehabiliteringen og heller søke nytt lån i 2024 etter at kostnader for tetting av lekkasjer var kalkulert.

### Lekkasjer fra tun/garasjetak til garasje

Siden garasjetaket/tunet ble oppgradert i 2015, har det vært kjente lekkasjer fra tunet ned i garasjen. Firmaet som utførte arbeidet på tunet, gikk senere konkurs.

Flere områder på garasjeveggene ble derfor ikke malt som en del av garasje - rehabiliteringen. Det ble besluttet å få gjennomført en undersøkelse av TectaTak for å finne årsak til lekkasjene.

Det ble ansett som mest sannsynlig at noen av lekkasjene kommer fra 17 utette sluk ved rettblokken på garasjetaket. Det ble gjort et forsøk med tetting av 2 sluk. Det ble lagt ny membran rundt avløpsrør og større flat rist over slukene på garasjetaket. I kulverten ble det satt inn lengre, fleksible avløpsrør. Foreløpig virker det som lekkasjene har stoppet fra disse 2 slukene. Styret har bedt om fastpris for å få utført tetting på de resterende 15 sluk.

TectaTak anser det som sannsynlig at lekkasjene på siden mot terrasseblokkene skyldes utette membraner mot veggene eller ikke-kompatible membraner rundt reposene. Dette bør følges opp i 2024-2025 når vi er ferdig med resten av slukene på rettblokk-siden.

### Reposer/Trappeavsatser

Repos er det samme som trappeavsats med mulighet for å hvile. Her brukes begrepet også om flate felt mellom inngangsdører og på toppen av og i trappeløpene i terrasseblokkene.

Hvis reposer må byttes som følge av utette membraner på terrassehussiden og medfølgende lekkasjer fra garasjetak, kan det være hensiktsmessig å ta alle reposer i borettslaget samtidig. Siden det ennå ikke er avklart om belegg på reposene må byttes, fikk ikke de «rosa» glatte feltene på noen repos (hovedsakelig i terrasseblokkene i Ravnåsveien 25-49) belegg med sand; - noe som vil gjøre beleggene mindre glatte. Det må tas stilling til om det skal legges nytt belegg med sand sommeren 2024.

### Statisk beregning av vekt garasjetak (dekkekapasitet)

Styret ba sommeren 2023 statiker Jarle Hatlelid (Jarle Hatlelid AS Sivilingeniør byggeteknikk) å søke å finne kapasitet på tak over garasjen. Vi ønsket å vite om lette kjøretøyer kan kjøre der og om kanskje dekket har kapasitet til større biler som søppelbiler og brannbiler.

Med utgangspunkt i byggeår og gjeldende regler i byggeperioden konkluderte han med: *«Minimum kapasitet for nyttelaster på utvendig dekke over parkeringskjeller bør være 2,5 kN/m<sup>2</sup> som var krav til snø marklast over hele Oslo i 1982. Dette er samme lastkrav som gjelder for dekker i parkeringshus den gang og i dag og bør derfor tåle lett biltrafikk (biler med vekt < 2,5tonn). Om det i ettertid er påført belegg / grøntareal el.l. så spiser laster fra dette av nyttelastkapasiteten.*

*Konstruksjonstypen som er benyttet (Plasstøpt betong) har innebygget betydelig ekstra sikkerhet (last- og materialfaktorer). Både sikkerhetsfaktorer og at store deformasjoner vil skje før ev. brudd innebærer at faktiske kapasiteter normalt vil være mye større enn oppgitt.»*

Styret konkluderte ut fra dette at biler inntil 3 tonn kan kjøre på garasjetaket uten fare for brudd i betongdekket.

Styret valgte å ikke få beregnet kapasitet for større biler. Det var usikkert om nødvendige dokumenter var tilgjengelig, og det ville bli vesentlig dyrere med en slik beregning.



## **Fasade/ malerarbeid/ reklamasjon**

I 2017/2018 ble fasadene malt av Malercompagniet AS. Flere styrer har reklamert på arbeidet, men det er fortsatt ikke i havn. Som mange vet og sikkert har lagt merke til, har vi mange flater i borettslaget, spesielt terrassefronter/vegger, der malingen flasser av. Som en del av reklamasjonen på denne jobben, ble Malercompagniet nok en gang informert og bedt om å rette opp i dette. Det ble så vidt startet opp arbeidet i juni 2023, men på grunn av mye dårlig vær resten av sommeren, er jobben utsatt. Styret kjører denne reklamasjonssaken i samarbeid med OBOS Prosjekt. Vi er enige om at arbeidene skal ferdigstilles i perioden vår/sommer 2024. Vi håper at en grundig prosess kan gi svar på hvorfor malingen flasser, slik at vi unngår dette neste gang fasadene skal males.

## **Fasadevask**

Grunnet mye grønske og støvete trappeoppganger rundt om i borettslaget, ble det utført fasadevask sommeren 2023. Jobben ble gjort av CFE (Christiania Forvaltning og Eiendom, vaktmesterselskapet). Kostnaden ble kr 188 457,-

## **Fjerning av klatreplanter**

De faglige rådene når det gjelder klatre/slyng planter på gjerder og fasader er tydelige. Styret vedtok derfor våren 2023 å fjerne klatreplanter på gjerder og fasader, på bakgrunn av en kombinasjon av driftsmessige og vedlikeholdsmessige grunner. Enkelte steder hos oss, var de bl.a. på vei inn i vifte/ventilasjonsystemet på taket. Styret mener at vi må være proaktive og unngå og begrense fremtidige skader / utgifter om vi kan. Arbeidet startet opp i august 2023 og vil fortsette våren 2024.

## **Vedlikeholdsplan/modul:**

Mange av borettslagets investeringer trenger omfattende vedlikehold – uten at det til nå har vært gode planer for vedlikeholdsarbeidet. Vi mener slik sett, at det er i alles interesse å vite hvilke kostnader som kommer på kort og lang sikt. Styret har derfor fått kartlagt borettslagets vedlikeholdsbehov av OBOS Prosjekt. Styret har gått til innkjøp av modulen «Vedlikehold og bærekraft» i portalen «Styrerrommet» Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Vedlikeholdsplanen gir oss en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Kommende styre bør legge fram en justert vedlikeholdsplan for andelseierne årlig.

## **Individuell måling av varme og varmt tappevann**

Forbruket av varme og varmt tappevann hos den enkelte avregnes halvårlig den 30.06. og 31.12. Andelseierne betaler a-konto beløp hver måned sammen med månedlig husleie. Det betyr at man kan ha betalt inn for mye eller for lite avhengig av eget forbruk. Hvor mye man betaler inn a-konto kan justeres årlig avhengig av tidligere forbruk og pris på energi. Borettslaget mottar månedlig faktura på det totale forbruket fra fjernvarmeleverandøren og må derfor fakturere beboerne (A-konto) månedlig ut ifra forventet forbruk for å kunne betale fjernvarmeleverandøren. Installasjon ble ferdigstilt høsten 2023 ca. 6 måneder senere enn planlagt. Årsaken til forsinkelsen var beboere som ikke ga tilgang til leilighetene.



Totalkostnaden inkl. bytte av stoppekraner ble i underkant av 2,8 mill. kr. Det ble innhentet tilbud fra 3 forskjellige leverandører hvor ISTA as ble valgt. ISTA benyttet VVS gruppen til å utføre alt av rørleggerarbeid.

## **Innkjøp av høytrykkspyler**

Høytrykkspyler av merket Kärcher - K 5 Compact ble innkjøpt våren 2023.

## **Vedlikehold felles arealer**

### **Plan for uteområdene fra landskapsarkitekt**

Øvre Ravnåsen Borettslag står ovenfor et generasjonsskifte blant beboere, og mye av utearealene har ikke blitt oppgradert siden bebyggelsen ble anlagt på 1980-tallet. Styret så av tilbakemeldinger og henvendelser om uteområdene, at det var behov for et styringsdokument som kan hjelpe styret i å jobbe med utearealene over en årrekke.

Det ble utført befaring med 3 landskapsarkitektfirmaer og styret valgte å gå for Studio Tavare tilbud våren 2023. Firmaet skulle utarbeide en formingsveileder og helhetlig landskapsplan, med anbefalinger til rekkefølge og prioriterte tiltak. Kostnaden for arbeidet ble finansiert av OBOS

Det ble avholdt Idémøtet i Holmlia kirke 11 oktober 2023, der beboerne var med på gruppearbeid og kom med sine ønsker og innspill. Barna hadde egen gruppe og kom med sine innspill og ønsker. Temaer som det ble satt søkelys på var:

- Holde oss attraktive for generasjonen som kommer
- Klimaendringene (overvann, tørke, vanningsforbud m.m.)
- Sykkel og ikke-fossile fremkomstmiddel
- Hvordan kan vi påvirke og styrke borettslagets identitet og sosiale infrastruktur

Resultatet "Spiselige Ravnåsen i skogen" er et konsept styret kan jobbe mot over lengre tid. Tiltakene varierer fra store anleggsprosjekter til gradvis endring av skjøtselsnorm og beplantning. Samlet sikrer konseptet og formingsveilederen en helhetlig utforming av borettslagets utearealer. Målet er trygge og trivelige uterom hvor beboerne føler eierskap og tilhørighet, økt attraktivitet for mulige boligkjøpere og nye beboergrupper.

Planen inneholder seks råd og anbefalinger til utearealene, bla for lekeplasser og belysning. Planen har også en prioritering av tiltak og rekkefølgeanbefaling slik at man jobber mot et mål fram i tid.

Eksempel: Det er et ønske fra beboerne om bedre belysning, både for å skape trygghet og for å tilfredsstille et funksjonelt nivå. Da bør man ta tak i dette, og muligens utarbeide en plan for belysningen i borettslaget. Så kan man jobbe gradvis i alt man gjør vedr belysningen mot dette målet.

Formingsveileder og helhetlig landskapsplan legges frem for andelseierne våren 2024.

## **Grøntutvalget**

Borettslaget har en frivillig gruppe som har som målsettingen å sørge for vedlikehold og fornyelse av fellesområder i tillegg til de oppgavene vaktmesterfirmaet har ansvar for. De utfører fortløpende i hele sesongen bla. vanning, gjødsling og lusing. De fornyer visse planter og supplerer med bark og jord. De prøver også etter beste evne å beskjære busker. 18.04.2023 ble borettslagets dugnad avholdt sammen med styret og



Grøntutvalget. I tillegg avholdt medlemmene egne dugnader både 11., 15. og 24. mai  
Grøntutvalgets høst-dugnader ble avholdt 06.09. og 16.10. 2023  
**Styret vil med dette nok en gang takke for den fantastiske frivillige innsatsen!**

## **Søppelbøtter**

Alle søppelbøtter på fellesområdene er byttet

## **Trepleie**

Alle trær i borettslaget ble kartlagt og undersøkt av arborist i 2023. Anbefalt vedlikeholdsintervall for trær er hvert 5. år Arborist har utført vedlikehold av trærne i borettslaget og del av ble utført i uke 12 mens trærne på parkeringen ble vedlikeholdt 6.-13. september.

## **Rydding i felles boder**

Fellesboder for sykler og barnevogner ble ryddet i september på dugnad. Det ble kastet en container full av avfall, ødelagte vogner og sykler.

**Styret vil med dette takke for den frivillige innsatsen!**

## **Ravnåsen Vel**

Sammen med Midtre Ravnåsen borettslag dannet borettslaget i 2019 Ravnåsen Vel. Området på nedsiden av Ravnåsveien 61-69 ble i 2020 ryddet av kommunen og leid av de to borettslagene for kr 5000 pr år. Vellet skal utvikle område til glede for beboerne i borettslaget. I vellet sitter det representanter for begge borettslags styrever, og det er dannet en egen arbeidsgruppe. Vellet skal være selvfinansierende og årskontingenten er 300 kr per sesong. Tiltaket er veldig populært og ved utgangen av 2022 var det venteliste for å få plass. I og med at vellet skal være selvfinansierende, søkte styret representantene om penger til videreutvikling fra en rekke tiltak, stiftelser ol. Fra Oslo kommune Urbant landbruk ble vi tildelt 70.000 kr. og fra Bydel Søndre Nordstrand Grønne midler 13.000 kr. Pengene ble brukt til nye plantekasser og tilrettelagt området bedre, det ble plantet solbær, rips, hageblåbær, rabarbra, skogsbringebær samt en blomstereng. Til plantekassene brukte vi en blanding av både nye og brukte pallekarmer. Grunnet mer utfordrende grunnforhold enn først antatt og prisstigning, var det vanskelig å anlegge blomsterengen, i tillegg ble den ikke så stor som vi hadde planlagt. Dessverre var vi også så uheldige at engen ble sådd rett før tørkeperioden som vi hadde i juni, hvilket gjorde at vi ikke så mye vekst av blomster. Disse skal gjerne komme neste år ifølge fagfolkene. I løpet av sesongen har området vært brukt mye av beboerne, og det har vært avholdt dugnad både høst og vår.

## **Dugnad/Rusken**

18.04.2023 ble borettslagets dugnad avholdt i samarbeid med Grøntutvalget.

En vellykket dugnad med rekord oppmøte, oppmøtet var så bra at vi gikk tom både for redskaper å dele ute og det måtte handles inn både ekstra pølser og brus til grillingen.

## **Parkering**

Styret markedsregulerte leieprisen på utleieplassene for eksterne leietakere høsten 2023, fra kr 200 pr mnd til kr 1000 pr mnd. Prisen for andelseiere ble ikke regulert.

## **Energikartlegging**

Det ble innhentet tilbud energikartlegging fra eksterne leverandører. Laveste pris var kr. 120 000 og høyeste pris kr. 750 000. Enova støtter energikartlegging i borettslag med støtte inntil 50%. Styret valgte å gjøre dette selv da styret besitter kompetanse selv og sparte kostnadene ved energikartleggingen. Billigste tilbud på energikartlegging ville gitt ett overordnet bilde, men uten gjennomgang av driftsrutiner og konkrete tiltak som raskt kan utløse besparelser for borettslaget. Hovedfokus er varmeanlegget bestående av driftssentral og infrastruktur (rør og radiatorer) for distribusjon av varme i leilighetene. Tiltakene er beskrevet i avsnittet som omhandler varmesentral og varmeanlegget.

Det er byttet lamper i søppelrommene til sensorlamper. Økonomien i dette er usikker, men det er enklere for boere å slippe å skru på lyset manuelt samt at man unngår unødig strømforbruk. Utendørsbelysningen på vegger er i stor grad fra 1980 tallet. Det er mange lamper montert på vegg som gir mer «pynte» belysning enn praktisk belysning. Lyskildene er på veg ut, de trekker mye strøm og man bør se på en helhetlig belysningsplan som faktisk gir god allmenn-belysning og som på sikt senker strømkostnadene. Tilsvarende bør gjøres i felles bod-ganger, sammen med sensorlamper. Vi har også registrert dårlig belysning i trapperommene i terrasseblokkene, her er allmenn-belysningen basert på at beboerne slår på sine private utelamper. Lampene er av ulike typer og ikke alle slår på utebelysningen.

Strømforbruket varierer fra:

179 000 KWh i 2021

104 590 KWh i 2022

150 116 KWh i 2023

Man bør se nærmere på dette, men det er rimelig å anta at varmekablene i oppkjørsel står for stor andel av forbruket. Her er det installert ny styring i 2022.

#### **Tiltak og kartlegging utført i regi av styret:**

- Det er gjennomført befaring/kartlegging av varmeanlegget med Celsio som eier varmesentralen og deler av sekundæranlegget.
- Det er gjennomført kartlegging av varmeanlegget med ekstern leverandør INVA
- Det er gjennomført kartlegging av ventilasjon og innregulering av noen av rekkene hvor det er påvist høye verdier av radon.
- VVS gruppen kartlegger rørene til varmeanlegget med spesialist på rørisolasjon for utarbeidelse av tiltaksplan som kan redusere varmetapet fra røranlegget.
- Det er utarbeidet driftsrutiner med VVS gruppen knyttet til varmeanlegget slik at man sikrer riktig driftstemperatur på vannet som sirkulerer i radiatorene
- Reduser fyringssesongen med 14 dager i hver ende slik at denne starter 1. oktober og avsluttes 1. mai.
  - Ved utsette oppstart med 14 dager kan vi i snitt spare 80 000 kWh.
  - Ved å framskynde stenging av kan vi i snitt spare 60 000 kWh.
  - For perioden 2020-2023 utgjør dette i underkant av kr. 750 000, årlig mellom 95 000 - 266 000 kr. (avhengig av forbruk og energipris)
  - Tiltaket gir årlig reduksjon av det totale fjernvarmeforbruket på litt over 5%.

#### **Oppfølging av vedtak fra årsmøte**

##### **Fartsdumper**

Gangveiene i borettslaget er i dårlig stand og må vedlikeholdes (asfalteres). Styret anser det som mest økonomisk fordelaktig å gjøre dette i en totalentreprise sammen med etablering av en eventuell el-bil lading på ute-parkeringen, der man også ser på varmekablene i bakken, forhåpentligvis senere i 2024.

Kaldasfalt som løsning til fartsdumper er frarådet, da disse forsvinner ved brøyting om et asfalteringsprosjekt blir forsinket. (Som på strekket fra 45-25) Vi har også vurdert en midlertidig løsning med «modulær fartshump» med bolter for å oppfylle vedtaket fra årsmøtet, fram til permanente fartsdumper kan etableres. Innhentet pris på dette fra CFE på Kr. 49.400 samt at arbeidene ikke kan igangsettes før etter vårrengjøring.



Styret mener at vi bør satse på en permanent løsning gjennom et asfalteringsprosjekt. Ved å slå sammen alt asfaltarbeidet vil vi kunne holde kostnadene nede for borettslaget. Det koster mellom 400–700 kroner per kvadratmeter å asfaltere, i tillegg kommer maskin og oppstartskostnader som ligger på ca. 10/12 000 kroner for områder på inntil 20 kvadratmeter, og deretter øker prisen med omtrent 250 kroner per kvadratmeter. Vi ber nytt styre gjøre sine vurderinger, og sikre at vedtaket om fartsdumper på strekket mellom nr. 49 G-25 G gjennomføres.

### **Utredning av løsning for tv/internett med stor grad av valgfrihet**

Multinett leverer internett og TV basert på en kollektiv avtale med borettslaget i samarbeid med Telia (tidligere GET) som er hovedleverandør av innholdstjenestene (tv og internett). Alle beboere betaler for 10 MB hastighet samt valg av kanaler basert på poengsystem. Hvor mange tv-kanaler man har avhenger av poengsum pr. kanal. Vår Infrastruktur er basert på gammel teknologi (Coax-kobberkabel).

Styret har mottatt tilbud i fra fire forskjellige leverandører som tilbyr ny infrastruktur basert på fiberoptiske kabler. Utredningen pågår hvor pris og frihet til å velge innholdstjenester står sentralt ved valg av ny leverandør. Forslag til avstemming legges fram for avstemming på årsmøtet.

### **Utendørs EI-bil lading**

Det ble i 2020 inngått avtale om etablering av infrastruktur for ladning av elbiler i garasjeanlegget, totalt 149 plasser slik at alle som har parkering i garasjeanlegget har tilgang. Kostnaden for dette var kr. 625 000 inkl. mva. Ladebokser og abonnement kommer i tillegg. Kostnaden ble dekket av alle andelshavere i borettslaget.

Andelshavere med parkering ute bør ha samme mulighet som andelshavere med parkering i garasjeanlegget. Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er lovfestet for borettslag. Beboere skal kunne få tilgang til en parkeringsplass med lademulighet. Forutsetningen er at man har rett til å parkere på borettslagets eiendom.

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører på etablering av infrastruktur for ladning av elbiler på uteparkeringen, totalt 60 plasser som grunnlag for å indikere kostnaden ved etablering av infrastruktur for ladning av elbiler på uteparkeringen. Tilbudene varierer fra 1 mill. til 1,6 mill. for etablering av 60 ladepunkter. Kjøpe av ladeboks og abonnement vil komme i tillegg. Oslo kommune gir tilskudd til etablering av infrastruktur for ladning av elbiler, kr. 8000 pr. ladepunkt begrenset oppad til 50% av investeringen.

Etablerer man 60 ladepunkter utgjør tilskuddet kr. 480 000. Fratrullet tilskudd vil en etablering av infrastruktur på uteparkeringen koste mellom 600' - 1, 2 mill. kr. Nedbetalt over 20 år med rente på 5% utgjør dette en månedlig kostnad mellom 20 – 40 kr. pr. andelshaver.

### **Forsikring/Skadesaker**

Borettslaget har forsikring i Tryg AS

De siste 2 årene har det vært 2 vannskader som skyldes rør som sprekker eller løsner i skjøt inne i vegg. Styret anser det som et forvarsel om fremtidig gjennomgang av gamle rør. Det ble meldt inn 6 skadesaker i 2023, hvorav fire gjaldt vannskader. I tillegg har det vært en termisk skade på vindu og en skade på garasjeport. Den ene vannskadesaken kan være en gammel skade, muligens helt tilbake til 2017. I denne saken får beboer fortsatt bobler i taket i sin leilighet. Det er reklamert, men entreprenør anser ikke saken som en reklamasjonssak. Reklamasjonssaken har vært svært arbeidskrevende med etterlysning av gamle e-poster og skaderapporter. VVS-gruppen



er bestilt til å finne årsak til denne skaden, og de skal utføre kamerasøk i flere rør.

## **Nøkkelsystem**

I 2022 inngikk borettslaget avtale på låsene med Oslo Låsservice om årlig service. I 2023 ble denne fornyet til halvårlig service da det viste seg at det ble problemer med flere av låsene mellom hver årlig service.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnadene til rehabiliteringen av betong i garasjen.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det i 2023 var budsjettet med et høyere låneopptak enn det som ble tatt opp.

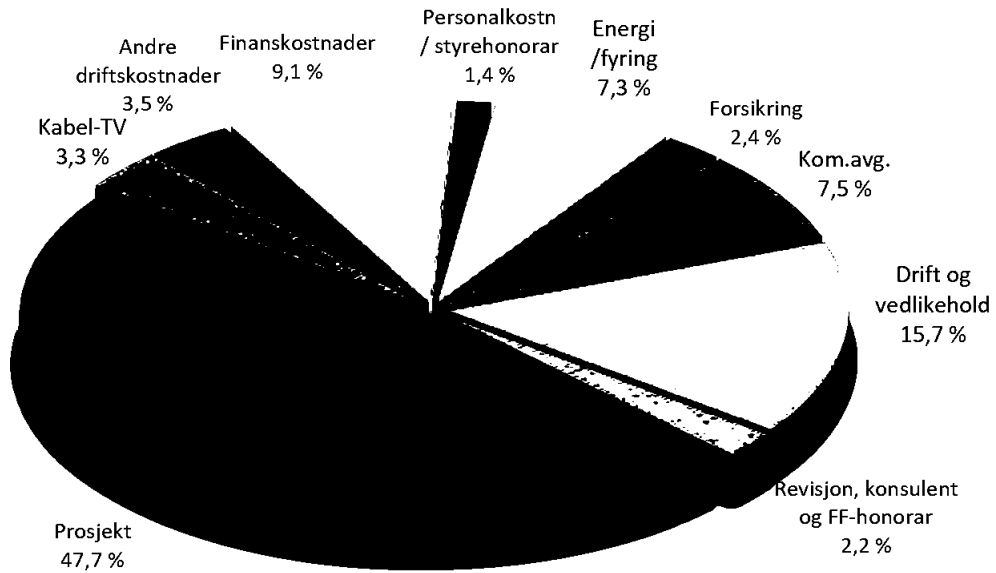
## **Resultat**

Årets resultat kr – 11 121 795 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

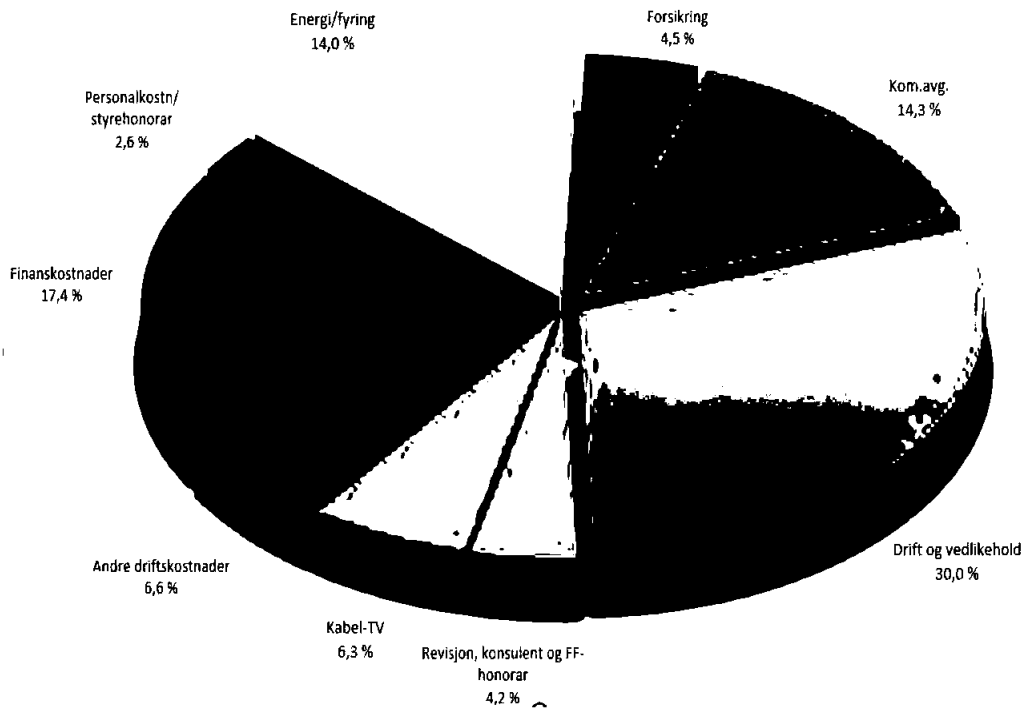
## **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler kr 740 571 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**Kostnadsfordeling 2023 inklusivt prosjekt**



**Kostnadsfordeling 2023 eksklusivt prosjekt**





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet ca 1,8 millioner til generelt vedlikehold og faste avtaler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023. Borettslaget har nå gått over til individuell energiavregning, og dette gjenspeiles i budsjettet. Inntekter og kostnader til Energi/fyring er redusert med 4 millioner.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ravnåsen Borettslag.

### Lån

Øvre Ravnåsen Borettslag har fire lån i OBOS Banken  
OBBK01 har en gjenværende hovedstol på 22,5 millioner, på OBBK02 gjenstår det 4,7 millioner OBBK03 gjenstår det 17,4 millioner og på OBOS01 gjenstår det 9,9 millioner, alle fire lånene har en flytende rente på 5,59 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er satt til kr 255 380 inkl.mva.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på ingen endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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)

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 avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 5. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 745 855</b>	<b>3 111 433</b>	<b>4 745 855</b>	<b>740 571</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 121 795	4 707 701	-18 405 000	2 441 000
Tilbakeføring av avskrivning	0	19 954	11 000	11 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 10 000 000	0	22 000 000	1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 876 514	-3 092 084	-3 271 000	-2 903 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 975	-1 149	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-4 005 284</b>	<b>1 634 422</b>	<b>-335 000</b>	<b>1 049 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>740 571</b>	<b>4 745 856</b>	<b>5 080 855</b>	<b>1 789 571</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 391 720	5 759 644
Kortsiktig gjeld	-1 651 149	-1 013 788
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>740 571</b>	<b>4 745 856</b>



Øvre Ravnåsen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 984 160	15 843 270	17 356 000	13 344 000
Innbetalinger		7 900	0	0	0
Andre inntekter		0	200	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>15 992 060</b>	<b>15 843 470</b>	<b>17 356 000</b>	<b>13 344 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-47 799	-57 302	-85 000	-85 000
Styrehonorar	4	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger		0	-19 954	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-13 750	-13 000	-11 000	-15 000
Andre honorarer		-14 000	-6 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-242 525	-232 750	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	6	-347 437	-59 131	-120 000	-70 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	7	-17 120 120	-1 075 830	-22 710 000	-860 000
Forsikringer		-641 589	-985 971	-1 090 000	-700 000
Kommunale avgifter	8	-2 031 862	-1 769 602	-2 098 000	-2 435 000
Energi/fyring	9	-1 999 651	-3 706 889	-4 180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-904 110	-759 793	-815 000	-937 000
Andre driftskostnader	10	-945 509	-962 868	-935 000	-942 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 676 151</b>	<b>-10 016 889</b>	<b>-32 672 000</b>	<b>-6 864 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 684 091</b>	<b>5 826 581</b>	<b>-15 316 000</b>	<b>6 480 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 212	116 640	0	0
Finanskostnader	12	-2 476 915	-1 235 520	-3 089 000	-4 039 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 437 703</b>	<b>-1 118 880</b>	<b>-3 089 000</b>	<b>-4 039 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 121 795</b>	<b>4 707 701</b>	<b>-18 405 000</b>	<b>2 441 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 707 701		
Fra opptjent egenkapital		-7 553 936	0		
Udekket tap		-3 567 859	0		



Øvre Ravnåsen Borettslag

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

	BALANSE		
	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	14	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		329 325	230 576
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>100 063 920</b>	<b>99 965 171</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	9 987	781
Driftskonto OBOS-banken		2 235 222	5 615 997
Driftskonto OBOS-banken II		10 078	10 023
Sparekonto OBOS-banken		136 433	132 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 391 720</b>	<b>5 759 644</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		0	7 553 936
Udekket tap	16	-3 567 859	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 546 459</b>	<b>7 575 336</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	54 743 149	47 619 663
Borettsinnskudd	18	49 286 600	49 286 600
Avsetning bomiljøiltak	19	321 201	229 427
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>104 350 950</b>	<b>97 135 690</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		493 175	1 000 441
Skyldige offentlige avgifter		0	431
Påløpte renter		262 634	9 864
Påløpte avdrag		238 273	0
Energiavregning	20	70 560	0
Påløpte kostnader		586 507	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 053
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 651 149</b>	<b>1 013 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 455 640</b>	<b>105 724 814</b>
Pantstillelse	21	135 286 600	113 286 600
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

40 av 188

S-474 Årsrapport styreverretmet 1.pdf



Øvre Ravnåsen Borettslag

Oslo, 28.02.2024  
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Andor Tellefsen /s/ Shpresa Emini /s/ Kjell Ove Listhaug /s/

Kirsti Mikalsen /s/ Abdelghafor El-Mabrouki /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 899 556
Oppvarming	2 747 104
Garasjeleie	178 800
Parkeringsleie	171 000
Ekstra kjellerbod	19 800
Strøm/lys	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 017 460</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-27 900
Bod	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 984 160</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 799
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-47 799</b>



Øvre Ravnåsen Borettslag

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

#### NOTE: 4

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 325 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 698, jf. noten om andre driftskostnader.

#### NOTE: 5

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

#### NOTE: 6

##### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 906
OBOS Prosjekt AS	-50 019
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 412
Andre konsulentonorarer	-241 101
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-347 437</b>

#### NOTE: 7

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Konsulentonorar byggeteknisk	-603 210
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-835 279
Garasjerehabilitering - Con-Rehab AS	-12 012 600
Totalt påløpt prosjekt	13 451 089
Kostnadsføring prosjekt 2022	-442 372
Kostnadsføring prosjekt inneværende år	-13 008 717
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 008 717</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-468 620
Drift/vedlikehold VVS	-300 087
Drift/vedlikehold elektro	-131 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 232
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 797 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 043
Drift/vedlikehold vaskerianlegg (kopimaskin)	-5 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 425
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 728
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 259
Egenandel forsikring	-39 645
Kostnader dugnader	-499
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-17 120 120</b>

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



Øvre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 307 568
Renovasjonsavgift	-724 294
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 031 862</b>

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-204 419
Fjernvarme	-1 795 232
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 999 651</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 800
Container	-55 132
Diverse leiekostnader/leasing	-46 190
Driftsmateriell	-36 184
Lyspærer og sikringer	-4 340
Vaktmestertjenester	-718 859
Andre fremmede tjenester	-49 030
Kontor- og datarekvisita	-3 795
Trykksaker	-7 894
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 698
Andre kontorkostnader	-10 255
Telefon, annet	-2 858
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 975
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-945 509</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 510
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 566
Andre renteinntekter	136
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 212</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 103 214
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-229 475
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-817 356
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-326 870
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 476 915</b>



Øvre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 550 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.59 M. flere

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

**NOTE: 14**

**AKSJER OG ANDELER**

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

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

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

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.

Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.

<b>SUM AKSJER</b>	<b>3 300</b>
-------------------	--------------

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	9 987
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 987</b>

**NOTE: 16**

**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.



Øvre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017 -36 951 242

Nedbetalt tidligere 12 167 443

Nedbetalt i år 2 109 219

-22 674 580

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 1 878 925

Nedbetalt i år 388 970

-4 732 105

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018 -3 000 000

Nedbetalt tidligere -14 714 789

Nedbetalt i år 271 740

-17 443 049

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -10 000 000

Nedbetalt i år 106 585

-9 893 415

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-54 743 149**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022 -235 000

Opprinnelig 1985 -49 051 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -49 286 600**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -321 201

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -321 201**



Øvre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 373 552

**SUM INNETEKTER** **-1 373 552**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 1 302 992

**SUM KOSTNADER** **1 302 992**

**SUM ENERGIAVREGNING** **-70 560**

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

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

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 49 286 600

Pantelån 54 743 149

Påløpte avdrag 238 273

**TOTALT** **104 268 022**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 98 550 000

Tomt 1 181 295

**TOTALT** **99 731 295**



## Annen informasjon om borettslaget finnes på Vibbo

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8574968. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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 forsikrings-selskapet.

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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### 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.

### Energimerking

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

### Omsetning av boliger i 2022

År	Antall rom	Antall solgte	Kvm	Pris	Pris m/fellesskjeld
2022	2	1	64	3 510 000	3 707 000
2022	2	1	66	3 250 000	3 250 000
2022	2	1	65	3 500 000	3 695 000
2022	2	1	65	3 695 000	3 725 000
2022	2	1	65	3 100 000	3 288 000
2022	4	1	104	4 120 000	4 381 000
2022	2	1	65	3 700 000	3 887 000
2022	2	1	65	3 700 000	3 890 000
2022	2	1	65	3 030 000	3 218 000
Totalt		9			

**Omsetning av boliger i 2023**

År	Antall rom	Antall solgte	Kvm	Pris	Pris m/fellesgjeld
2023	2	1	65	3 670 000	3 857 000
2023	4	1	104,6	3 760 000	4 013 215
2023	3	1	83	4 225 000	4 437 137
2023	2	1	65	3 500 000	3 685 269
2023	3	1	83	3 905 000	4 117 120
2023	3	1	83	3 625 000	3 836 107
2023	3	1	83	3 900 000	4 112 125
2023	2	1	65	3 575 000	3 755 935
2023	4	1	104,6	4 200 000	4 451 964
2023	3	1	83	4 570 000	4 811 704
2023	2	1	65	3 500 000	3 711 077
2023	2	1	64	3 700 000	3 879 273
2023	3	1	83	3 950 000	4 191 567
2023	2	1	65	3 600 000	3 780 945
2023	4	1	104,6	3 970 000	4 270 559
2023	2	1	65	3 500 000	3 718 043
<b>Totalt</b>		<b>16</b>			



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Rehabilitering av betongdekke m.m. i garasje. Individuell måling av varmt tappevann og varme er innført. Ventilasjonsanlegget er justert for å begrense radonnivå i boliger. Statisk beregning av vekt på garasjetak
- 2022 Forarbeider betongrehabilitering i garasjen.
- 2021 Ateam Inneklimaservice AS skiftet ut samtlige ventilasjonsvifter på tak og i begge garasjeplan. Firmaet Vei og Anlegg AS, fjernet gammel asfalt og la nytt på både privat- og gjesteparkering. Samt tilførselsveier til begge garasjeplan. Inngangspartiene til nr. 59-61 og 63-65 samt stikkvei mellom nr. 57 og bro/gangplan v/nr. 59 fikk nytt 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, Utskiftning 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/sjøpeler 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 viffterem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer
- 2010 Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggisolering og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser. Utskifting av brannvernustyr. Internkontroll av el-anlegget. Internkontroll av ventilasjonsanlegget. Gjerder er skiftet. Beplantning beskåret.
- 2009 Rehabilitering av alle tak, med 20 cm tilleggisolasjon. De fleste gjerder på gangplan ble skiftet. Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg. Det er montert fartsdumper i garasjen.
- 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 tett  
i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå.
- 2003 Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.  
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.
- 2002 Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.  
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.
- 2000 Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.  
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.





**FORMINGSVEILEDER  
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**

*"Spiselige Ravnåsen i skogen"*







## INNHold FORMINGSVEILEDER

Bakgrunn for formingsveilederen	3
Idemøte med beboere og visjon	4
Analyse eksisterende kvaliteter og potensialer	6
Foto av eksisterende situasjoner	8
<b>Seks råd og anbefalinger til utearealene</b>	<b>10</b>
<b>Landskapsplan 1:1000</b>	<b>12</b>
<b>Prioriterte tiltak, rekkefølgeanbefaling</b>	<b>14</b>
1,3) Prinsippplaner Solkroken og Takhagen	16
2,4) Bedre inngangssonene og soneinndeling	18
5) Prinsippplan Frukthagen	20
6) Prinsippplan Ravnens naturlekeplass	22
7) Prinsippplan Aktivitetsskogen	23
Beplantningskonsept	24
Åpen overvannshåndtering	25
Skjøtselsplan	26
Vedlegg: plansjer fra idemøte med beboerne 11.10.2023	28

## BAKGRUNN FOR FORMINGSVEILEDEREN

Øvre Ravnåsen Borettslag står ovenfor et generasjonsskifte blant beboere, og mye av utearealene har ikke blitt oppgradert siden bebyggelsen ble anlagt på 1980-tallet.

Borettslaget er svært stort og strekker seg over 26.500 m<sup>2</sup> innenfor eiendomsgrensen, hvor utearealene på bakkeplan og lokket over parkeringskjelleren utgjør ca. 13.000 m<sup>2</sup> (ikke medregnet felles tverrgående svalgang i 2-4 etasje, trappeløp og inngangssoner.) Mye av arealene er gangvei og tilkomst til bebyggelsen, og det er avsatt noe areal til lek mot åsen i nordøst.

Det er i nyere tid gjort tre mindre tiltak med sittegrupper, litt beplantning og pergola på lokket over parkeringskjelleren mot vest. En beboer-drevet "grøntgruppe" står for miljøskapende beplantning og blomsterbed, mens en innleid vaktmester-tjeneste har skjøtsel som plenklipp.

Borettslaget har behov for et styringsdokument som kan hjelpe styret i å jobbe med utearealene over en årrekke. Studio Tavare ga på denne bakgrunnen våren 2023 borettslaget tilbud om utarbeidelse av en formingsveileder og helhetlig landskapsplan, med anbefalinger til rekkefølge og prioriterte tiltak.

"Spiselige Ravnåsen i skogen" er et konsept styret kan jobbe mot over lengre tid. Tiltakene varierer fra store anleggsprosjekter til gradvis endring av skjøtelsnorm og beplantning. Samlet sikrer konseptet og formingsveilederen en helhetlig utforming av borettslagets utearealer.

Målet er trygge og trivelige uterom hvor beboerne føler eierskap og tilhørighet, økt attraktivitet for mulige boligkjøpere og nye beboergrupper.

Studio Tavare,  
Oslo januar 2024.

(Revidert 14.02.2024 etter  
kommentarer i styremøte 06.02.2024)

## IDEMØTE MED BEBOERE 11.10.23



Hva er en god lekeplass?

Hva er viktig for deg i nærlaget ditt?



Hvor vil du treffe naboen og hva vil dere gjøre sammen?

Som en del av arbeidet med en forankret visjon og konkrete innspill til landskapsplanen, ble borettslagets beboere invitert til åpent idemøte i Holmlia Kirke 11.10.2023. Omtrent tjue beboere deltok på møtet, hvor de ble delt i bordgrupper som arbeidet med forskjellige tema. Råmateriale fra idemøte ligger som vedlegg til dette dokumentet.



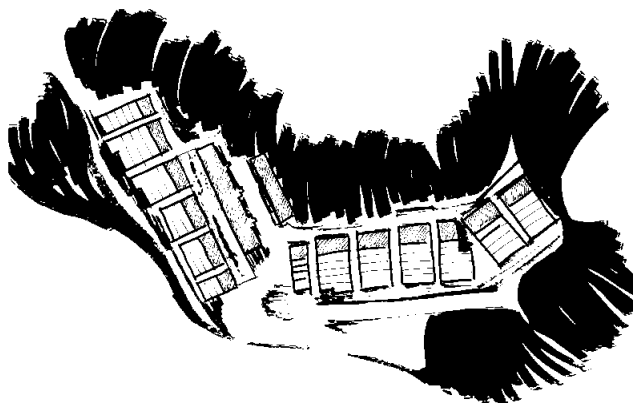


## ANALYSE, EKSISTERENDE KVALITETER OG POTENSIALER



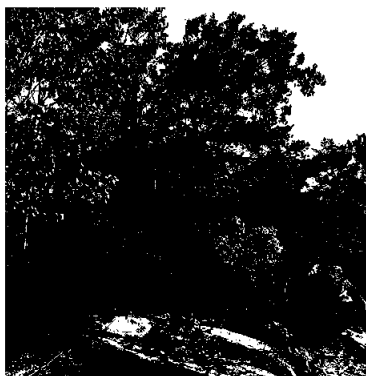
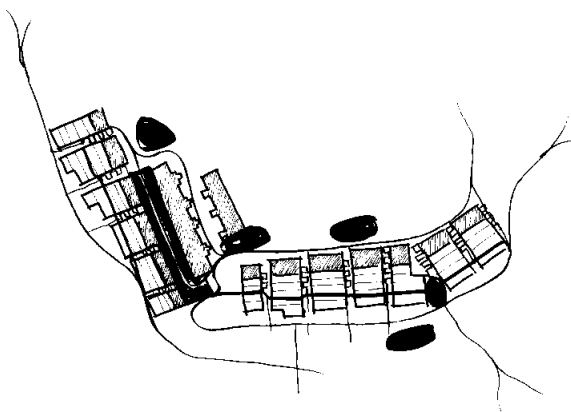
### ET BORETTSLAG I SKOGEN

Ravnåsen er nærmest omkranset av grønne skogholt, med fantastisk fjordutsikt mot vest og tretopper i øst. Det grønne er området fremste kvalitet, som må videreføres og styrkes i borettslagets utearealer.



### DET FINNES OPPHOLDSSTEDER

Selv om det kun er enkle sittegrupper, er det en kvalitet at det flere steder i borettslaget i dag er etablert steder til opphold. Det forteller om en kultur og et ønske om å ha møtesteder utenfor ens private terrasse.



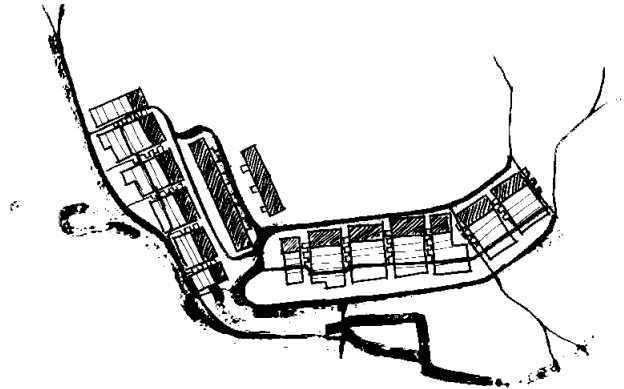
Umiddelbar nærhet til flott skogområde og naturlekeplass, eksisterende sittegrupper og møtesteder som blir brukt.

## ANALYSE, EKSISTERENDE KVALITETER OG POTENSIALER



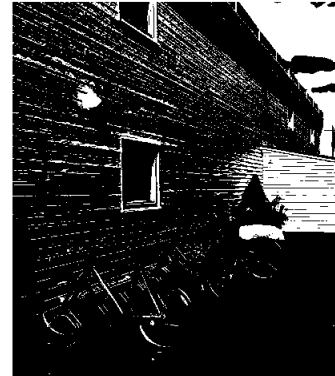
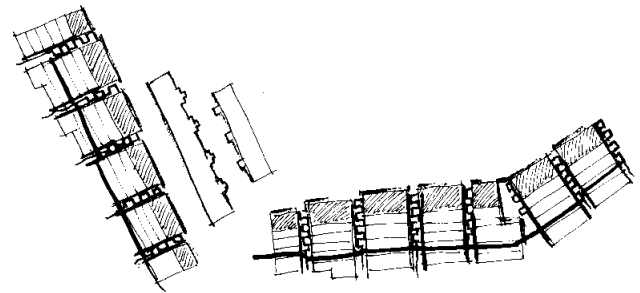
### DAGENS BEVEGELSESMØNSTER

Med unntak av trappeløpene hvor de nærmeste naboene møtes, er det få naturlige krysspunkt for flere bevegelseslinjer i borettslaget. Det betyr at man må jobbe med å etablere noen særdeles attraktive møtesteder som folk aktivt velger å oppsøke.



### BEBYGGELSENS KANTSONER

Ravnåsens terrassebebyggelse har en rekke romlig udefinerte kantsoner. Skal trappeløpene kun brukes av de som bor der? Kan alle bruke de tverrgående svalgangene? Er det ok å sette sykkel-en foran vinduet? Mye av dagens kantsoner langs bebyggelsen er grønne flekker "til overs", hvor grad av buffersone, skjøtsel og opplevd eierskap varierer.



Eksempler på kantsoner i bebyggelsen hvor beboerne har tatt ansvar for arealet utenfor leiligheten.

## FOTO EKSISTERENDE SITUASJONER



De forskjellige situasjonene mot boligenes innganger viser varierende beplantning, behov for oppbevaring og tilrettelegging.



Boligene mot nord har en god menneskelig skala i tre etasjer. Mer definerte kantsoner og mindre følelse av ingenmannsland kan gjøre gata til et fint, lokalt gaterom hvor naboer slår av en prat "over hekken".



Lokket ovenpå parkeringskjelleren er tidligere opprustet med noen små oppholdsgroper. Men tilkomsten er vanskelig tilgjengelig og tiltakene blir "puslete" i de øvrige omgivelsene.

9 Vedlegg 3

20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

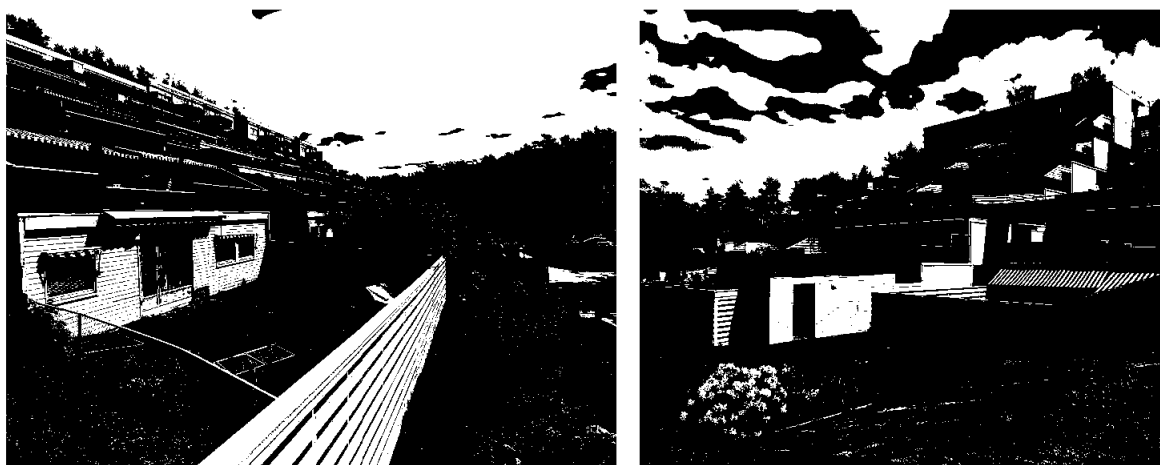
Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder



Dagens sittegrupper og lekeplasser er vanskelig tilgjengelig og noe bortgjemt.



Bevegelseslinjene for gående i borettslaget kan gjøres tydeligere.



Eksempler på kantsoner fra bebyggelsen mot gangvei som virker skjøtselskrevende og som ingenmannsland.

Vedlegg 3



20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf0

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder

## SEKS RÅD OG ANBEFALINGER TIL UTEAREALENE PÅ RAVNÅSEN

1

### UTVELG OG SKAP STRATEGISKE MØTESTEDER

Utearealene til Ravnåsen Borettslag strekker seg over store avstander og er tilsammen svært mye areal. Det er få, naturlige steder og krysspunkt hvor naboer møtes i sin daglige gang. Borettslaget bør fokusere på å anlegge og styrke noen få, strategisk plasserte møtesteder som kombinerer flere funksjoner. Dette bør være nyttefunksjoner (som f.eks postkasser, avfallpunkt, sykkelverksted), med gode oppholdsmuligheter og kvaliteter.



2

### BEDRE INNGANGSSONENE OG OVERSIKTEN I NÆRLAGET - FJERNE SKUR

Passasjene i nedre del av bebyggelsen fra gangveien til trappeløpene er smale, og går langs med høye gjerder og dagens søppelskur. De oppleves med lite visuell kontakt til omgivelsene og som "ingenmannsland", hverken privat forhage til boligene eller felles inngangssone til trappene. Å fjerne skur, etablere lavere hekker eller gjerder, samt øke bredden og dermed vekstmulighetene til plantefeltene langs fasaden her, vil bedre inngangssonene og oversikten i nærlaget.



3

### TYDELIGERE SONER; PRIVAT - FELLES, NÆRLAG - NABOLAG

Foruten private terrasser, er alle utearealer i Ravnåsen definert og driftet som fellesareal. Det mangler en graduering fra privat sone til felles, og mange steder oppleves enten som ingenmannsland eller for privat og invaderende å bruke som fellesrom. Borettslaget bør ha en tydeligere inndeling av mitt/ ditt og vårt, og gi mer eierskap og ansvar for utearealene til nærliggende leiligheter. En semi-privat sone i form av beplantning, vannelement osv. fungerer som buffer mellom privat og felles, og gjør også fellesarealene mer definerte.



## 4

### SKAP ATTRAKTIVE Plasser til lek - I ALLE Aldre

Områder til lek og aktivitet må plasseres i sammenheng med hvor folk går og hvor det er attraktivt å være. Gode solforhold, utsikt og naturkvaliteter er borettslagets største pluss, dette må lekeplassene utnytte. Forskjellige områder og tilbud målrettes forskjellige brukere; småbarnslek (0-5 år), eldre barn med større radius, ungdom, voksne og eldre.



## 5

### BRUK NATUREN!

Borettslaget har fantastiske omgivelser med den furudekte åsen bak bebyggelsen som fellesnevner, og små skogholt både mot øst og vest. Naturen er borettslagets superkraft, og bør være mer tilstede på utearealene med åpent vann, en mer naturlig og stedegen beplantning. Slik endres graden av skjøtsel (mindre plenklipping) og kontrasten mellom pleiet og naturlig. Ravnåsen borettslags egenart er "midt i skogen" - det skal merkes!



## 6

### BEDRE BELYSNING!

I dag er belysningen i trappeløpene betinget hver enkelt beboers private utelampe, og resten av utearealene kun belyst ved kjøreveiene og noen skur. Borettslaget trenger bedre belysning både for å tilfredstille et funksjonelt nivå mellom bolig og offentlige veier, og stemningsbelysning for å gjøre utearealene tryggere og mer innbydende å bruke.



## LANDSKAPSPLAN "SPISELIGE RAVNÅSEN I SKOGEN"

Den helhetlige landskapsplanen viser Frukthagen i øst, sentrale Solkroken og Takhagen i vest som tre primære møteplasser. Mot Ravnåsen ligger Ravnens naturlekeplass og aktivitetsskogen for eldre barn. Alle tiltak skal understøtte konseptet "Spiselige Ravnåsen i skogen" og styrke opplevelsen av å bo i skogen, med naturlig og stedegen, eller spiselig beplantning.



■ Avfallsbeholdere

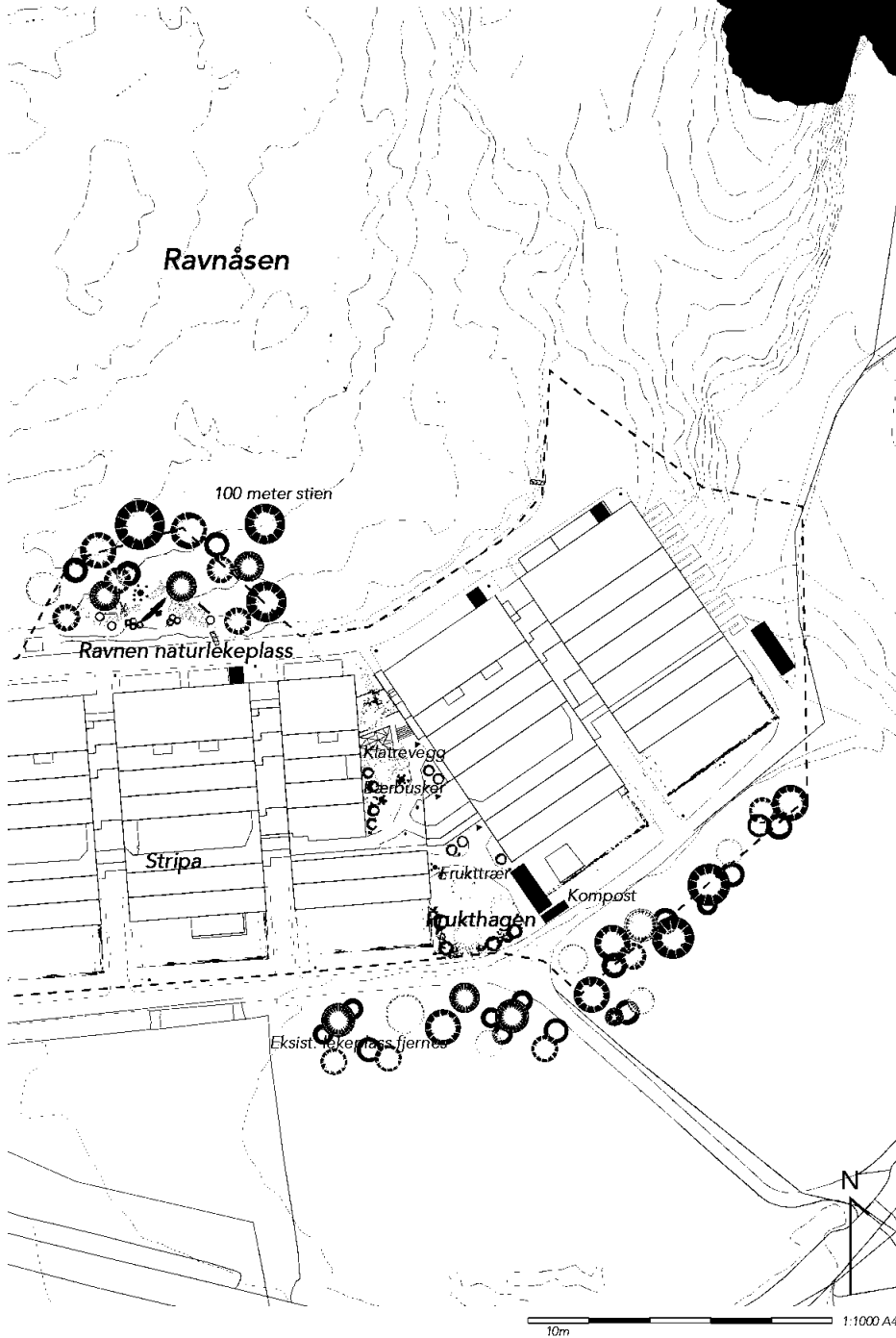
■ Sykkelskur

13Vedlegg 3



20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder



Vedlegg 3



20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf4

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder

## PRIORITERING AV TILTAK OG REKKEFØLGEANBEFALING

1

### ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - "SOLKROKEN"

Om borettslaget gjennomfører planer om ny, sentral plassering av nedgravd avfallsbeholdere ved parkeringsplassen i sør, frigjøres det mye areal med gode solforhold, oppholdskvaliteter og potensiale til å bli strategiske steder hvor folk møtes. "Solkroken" kombinerer ankomst til p-kjeller, postkasser, sykkelkur, mekkebord, sittebenker og en verdig ankomst til bebyggelsen.



2

### BEDRE INNGANGSSONENE OG OVERSIKTEN I NÆRLAGET - FJERNE SKUR

Nedgravde avfallsbeholdere gir mulighet til å bruke dagens avfallsskur til oppbevaring av sykler mv., eller fjerne de og åpne opp inngangspassasjene sør i bebyggelsen. Det etableres bredere plantebed med bedre vekstvilkår til busker og lavere hekk i stedet for dagens høye plankegjerd. Dette er gjort i Nedre Ravnåsen brl., og gir en mye mer åpen og oversiktlig situasjon å komme hjem til.



3

### ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - "TAKHAGEN"

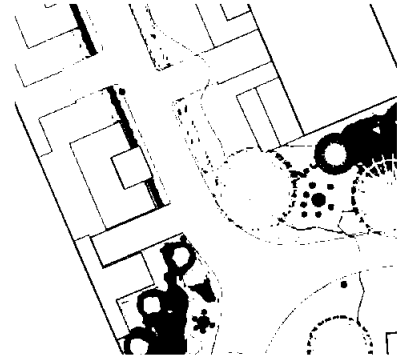
Lokket på parkeringskjelleren har potensiale til å bli et virkelig fellesrom og en identitetsbærer for Øvre Ravnåsen. Men da må det gjøres ordentlig, med beplantning som soneinndeler rommet både på langs og på tvers, fra privat til helt tydelig fellesrom.



## 4

### TYDELIGERE SONER; PRIVAT - FELLES, NÆRLAG - NABOLAG

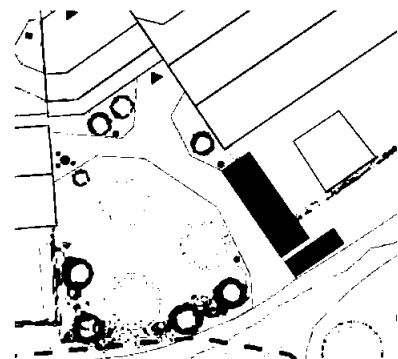
Svært mange av de grønne arealene i Ravnåsen i dag er flekker av gressplen "til overs" og ingenmannsland. Ved å tydeligere utforme en inndeling av fellesareal og områder til privat disposisjon, kan beboerne ta eierskap og ansvar for utearealene til nærliggende leiligheter. Grønne småflekker som borettslaget skjønner reduseres.



## 5

### ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - "FRUKTHAGEN"

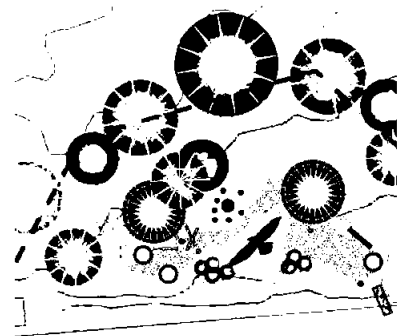
Hvor bebyggelsen knekker to vinkler i øst, ligger det i dag et uteareal som blir trukket fram av flere beboere på ideverkstedet pga. en viktig plassering med lett tilkomst og eksisterende trær. Med en endret utforming kan "Frukthagen" bli et godt møtested som strekker seg fra bakkeplan og helt opp til øverste nivå mot Ravnaturlekeplass.



## 6

### NATURLEKEPLASSEN RAVNEN

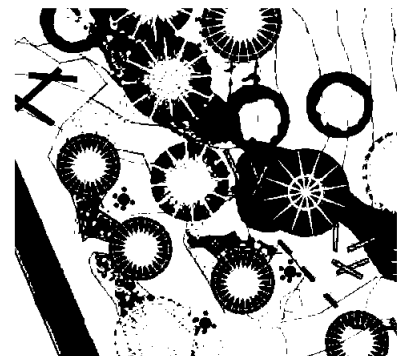
Dagens lekeplass i nordøst kan med enkle midler oppgraderes og aktiviseres som naturlekeplass til de minste (0-5 år). Lekeelementer må følges av matpakkebord, bålplate og gode oppholdsmuligheter til de voksne.



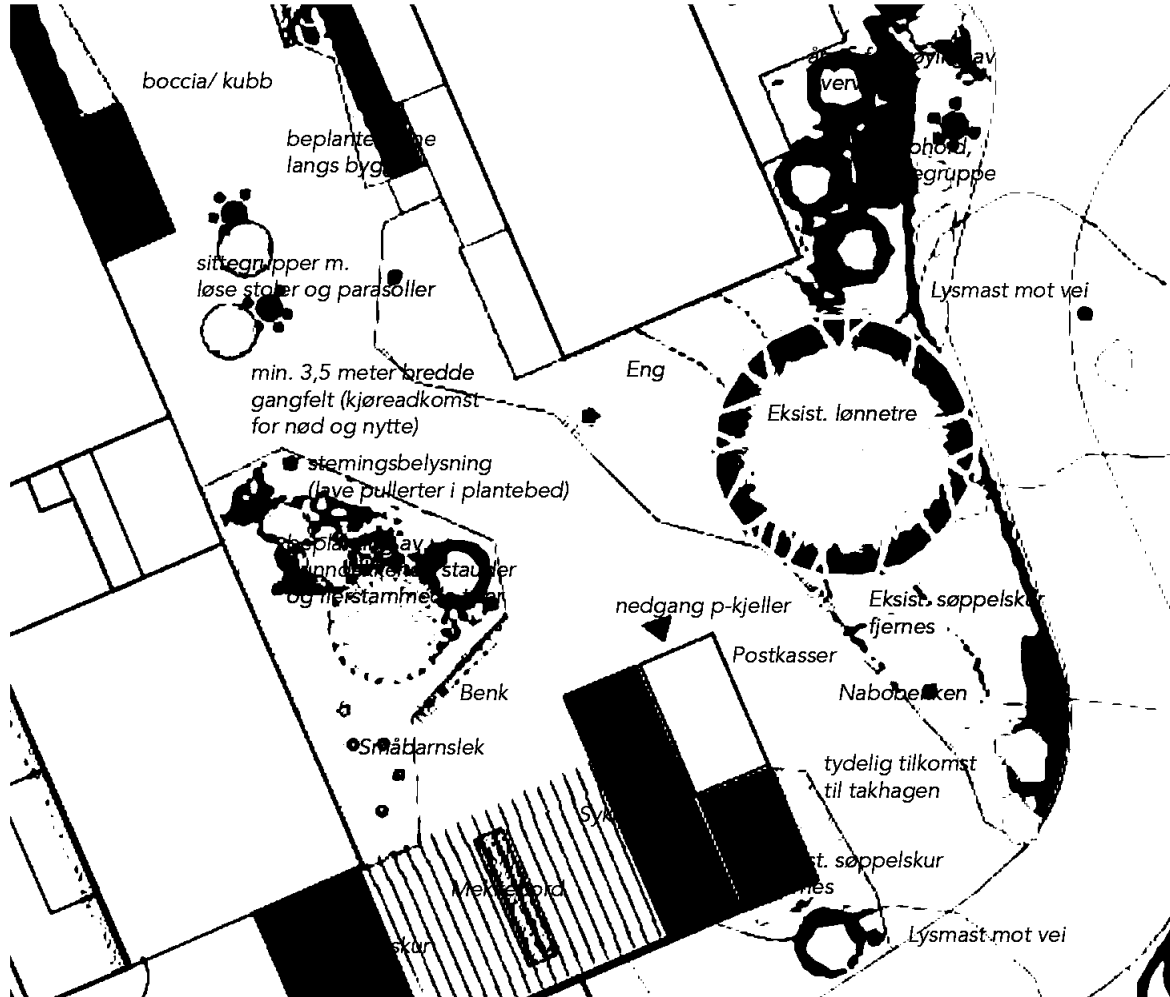
## 7

### AKTIVITETSSKOGEN

Dagens lekeplass og sittegrupper i nordvest har et kjempepotensiale som en naturlig forlengelse av "takthagen" ut i skogen. Området bør tilrettelegges for eldre barn, og nyttegjøere seg furutrærne og det naturlige landskapet til f.eks hinderløype.



### 1, 3) ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - SOLKROKEN OG TAKHAGEN



Planutsnitt 1:250 A4

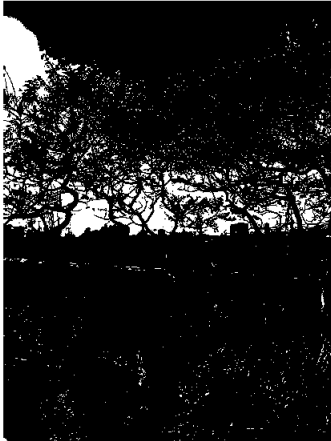
Dagens parkeringslokk har et stort potensial som en virkelig flott og frodig takhage. Beboere beskriver at arealet er lite i bruk i dag siden det er så åpent, noe som gjør at man føler at man sitter på utstilling.

Dagens etablerte sittegruppe med pergola for enden av parkeringslokket, er noe brukt, men ligger ikke intuiutvt tilgjengelig. Med gode solforhold er potensialet stort, og det foreslås erstattet med funksjoner

som gjør at flere får sin daglige gang hit; sykkelskur og eget mekkebord til hobbyvirksomhet.

I Solkroken og på takhagen skaper beplantning rom og deler arealet inn i flere bruksområder til bruk for beboere i alle aldre. Det er ønskelig å skape preg av et grønt gatetorg mellom byggene som byr på langbord, kubb/ bocciabane og flere benker og frittstående sittegrupper.

## PLANTEPALETT OG UTTRYKK SOLKROKEN OG TAKHAGEN



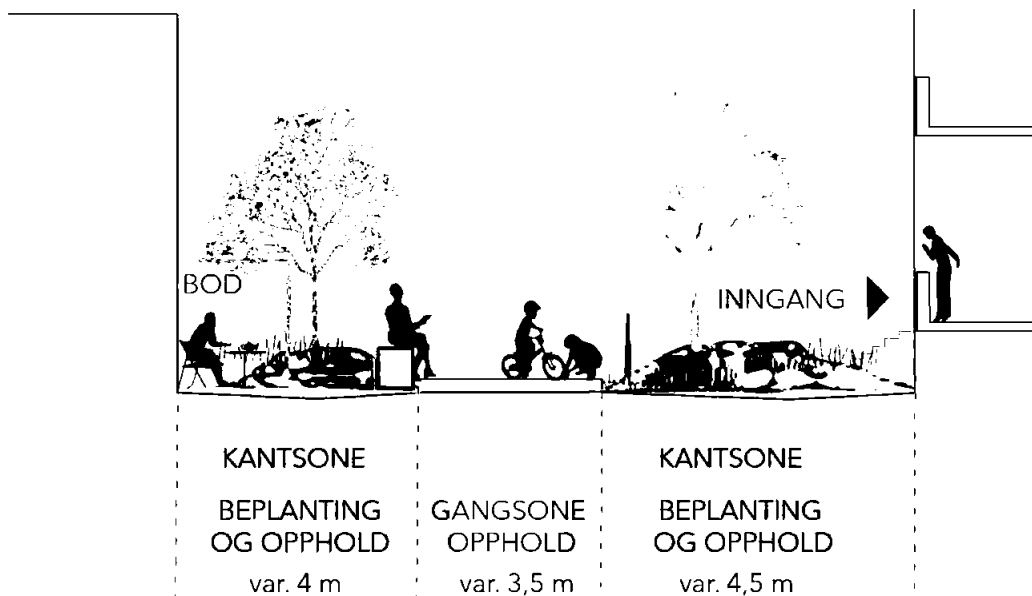
Bepantningen i takhagen over parkeringslokket bør være mer urban enn den øvrige plantepaletten. Dette pga. krevende vekstvilkår og jordvolum må løftes over bakkeplan. Bepantningen består av forskjellige arter av mindre og flerstammede trær, busker og bunndekkende stauder som til sammen danner en harmonisk helhet. Bepantningen brukes til å skape rom, avgrense og gi ly. Skjøtselen er minimal men det må sikres god tilgang på vann i etableringsfasen.

En videre prosjektering vil avdekke mulighet til laster på lokket, mulig bruk av lettjord og systemløsninger for beplantningen.



Fra "grey spine" til "social spine". Øresundskollegiet, København, SLA

## 2, 4) BEDRE INNGANGSONENE OG TYDELIGERE SONEINNDELING



Principssnitt, bredder av soner på takhagen - gradering fra privat til felles

Møte mellom bygninger og fellesrom - hva er egentlig en kantsoner og hvorfor er de så viktige for et velfungerende nabolag og nærlag?

Kantsonen er koblingen mellom fellesområdets flate, bygningens fasade og den private boligen. På alle sider av en bygningskropp er det kantsoner, uansett funksjon, utforming eller eierskap.

Kantsonen kan være eller oppleves privat, halvprivat eller som et fellesrom.

Kantsoner har stor betydning for bruk av et nabolags uteområder. De kan skape visuell kontakt og tilstrekkelig skjerming mellom livet i boligene og livet utenfor. Gode og definerte kantsoner bidrar til kvalitet og grønne nabolag.



Klar markering av privat område i fellesrom, Tingbjerg, DK

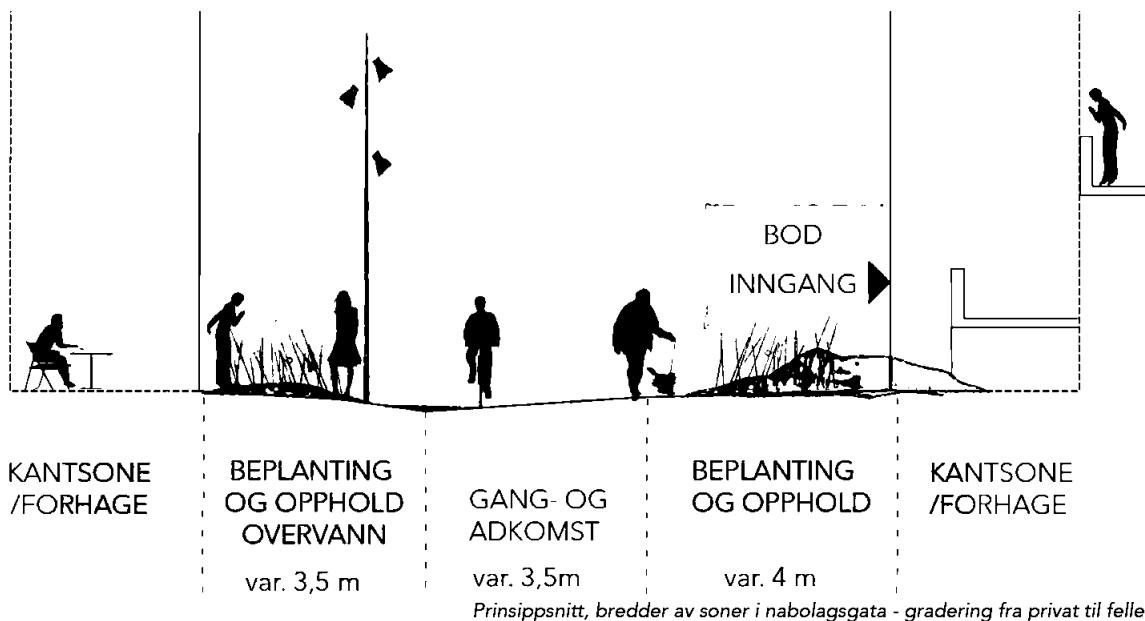


Tydelig adskilt privat og fellesrom, med god sikt og kontakt mellom sonene. Almenbolig+, Vanløse DK



Åpen og oversiktig inngangssone til Nedre Ravnåsen brl.

## 2, 4) BEDRE INNGANGSONENE OG TYDELIGERE SONEINNDELING



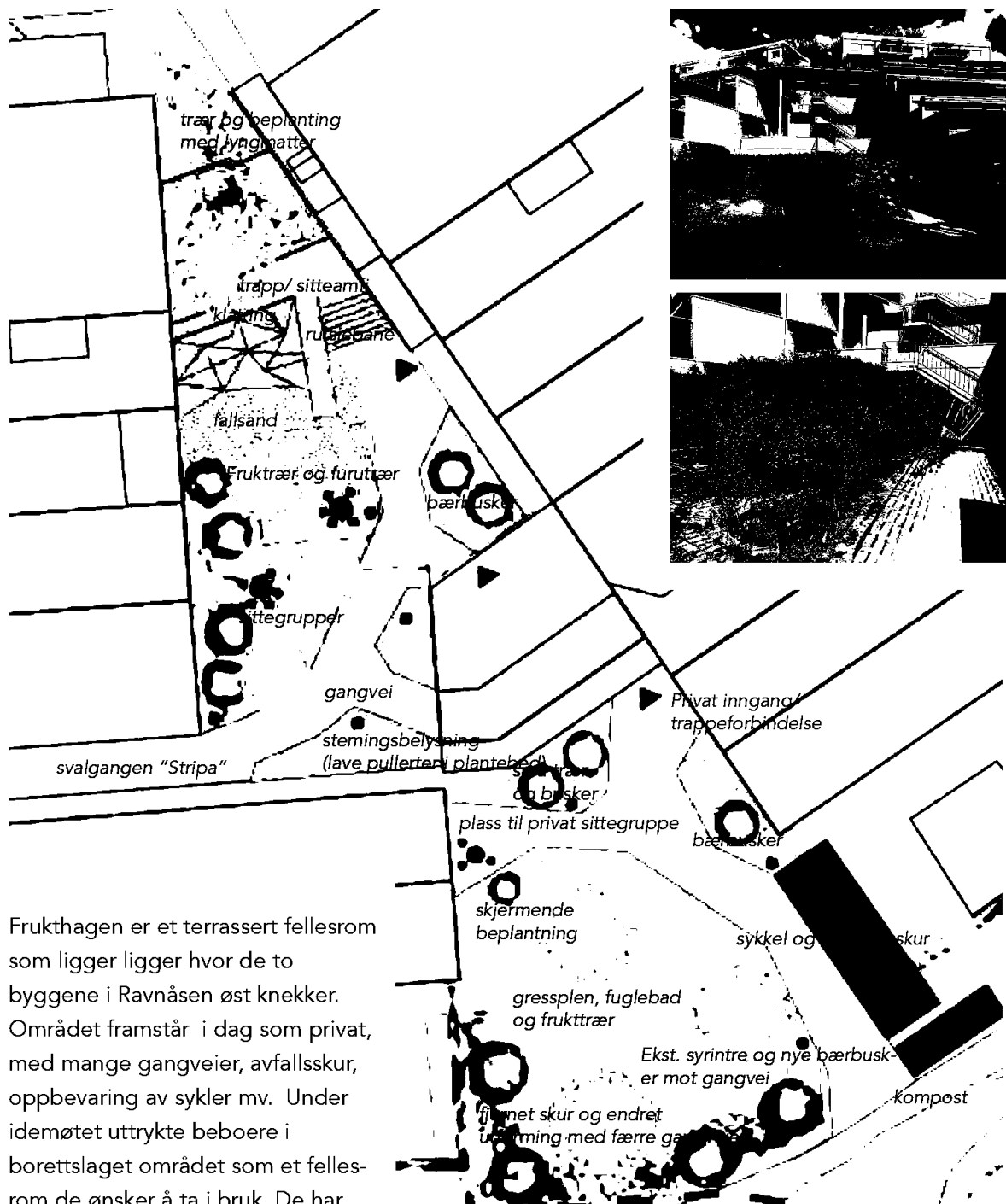
Ved å definere og tilrettelegge bevegelsesmønster gjennom og forbi kantsoner langs bebyggelsen i Ravnåsen vil man lettere lese hva som er privat og felles areal. Dette gjøres ved å gradere arealet i "gråsonen"; fra privat til felles med skjerming. I noen tilfeller betyr det å la noen enheter "ta seg til rette", eller "privatisere" det som oppleves som om det tilhører leiligheten selv om det kanskje ikke formelt er det. I andre tilfeller handler det om å åpne opp for en kommunikasjon mellom en privat og felles areal med små møtesteder der hvor det eksempelvis ikke utgjør innsyns- jenanse.

Grøntstruktur, beplantning og høydeforskjeller bidrar til et naturlig filter mot skjernerende innsyn og utsyn. Disse løsningene er å foretrekke fremfor høye gjerder. (som er tilfellet mange steder i Ravnåsen i dag.)



Både på takhagen og nabolagsgata er det plass til uformell lek i fellesrommet mellom byggene.

## 5) ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - FRUKTHAGEN



Planutsnitt 1:250 A4

Frukthagen er et terrassert fellesrom som ligger hvor de to byggene i Ravnåsen øst knekker. Området framstår i dag som privat, med mange gangveier, avfallsskur, oppbevaring av sykler mv. Under idemøtet uttrykte beboere i borettslaget området som et fellesrom de ønsker å ta i bruk. De har identifisert kvaliteteter de ønsker å bevare og nye bruksområder som frukthage med bærbusker, sittegrupper og kompost.

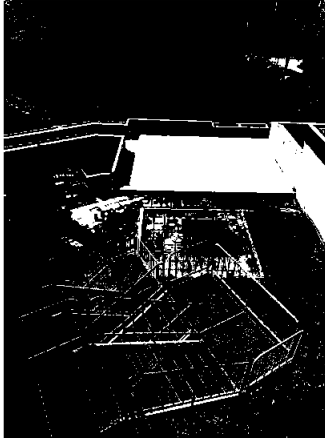
21Vedlegg 3

74 av 138

20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder

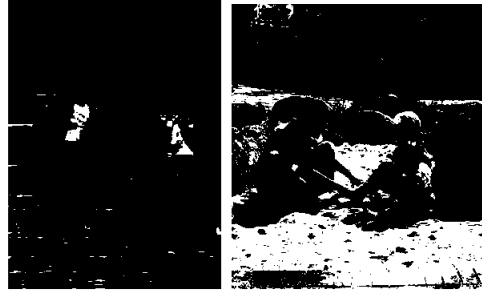
## 5) ETABLER STRATEGISKE MØTESTEDER - FRUKTHAGEN



Eksisterende situasjon



Eksempel på klatrepark



Eksempel på lekeelementer

### ØVERSTE NIVÅ - EN TERRASSE FOR OPPHOLD OG UTFOLDELSE

Høydeforskjellene byr på muligheter for klatring, rutsjing og opphold. Fallsand i bunn av aktivitetsdelen kan også benyttes som sandkasse.

### STRIPA - SVALGANG OG ADKOMSTVEI

Svalgangen "Stripa" kan for mange være adkomstvei til Frukthagen. Den er koblet til trappeløp ovenfor og nedenfor. Det har vist seg utfordrende å holde vegetasjon her pga. store avstander mellom vannkraner. Det bør vurderes mer robust, tørketålende beplantning eller å se til Nedre Ravnåsen brl. og fjerne plantekasser og åpne svalgangen mer opp. Da er det plass til en god sparke-syssel- eller rulleskøytebane!



Eksisterende situasjon



Ny utforming på "stripa" Nedre Ravnåsen brl.



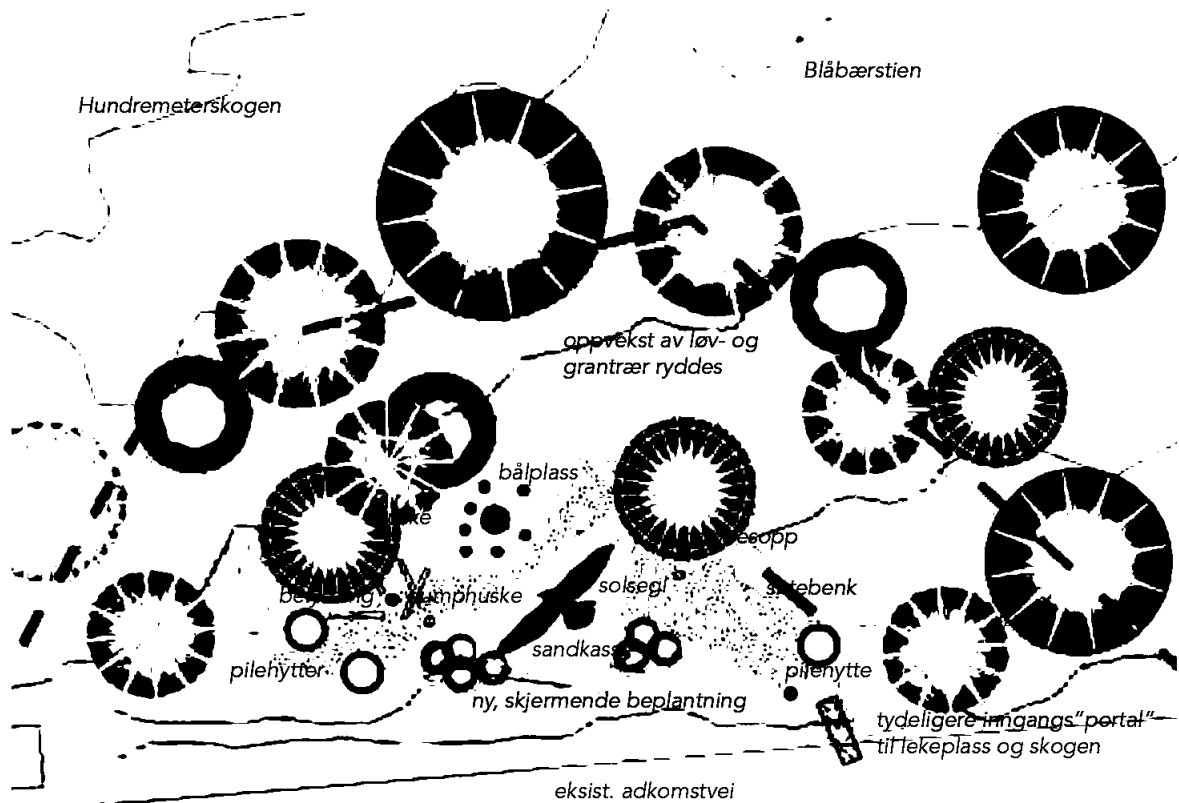
### BAKKEPLAN - GRESSPLEN OG BÆRBUSKER

Ved å endre utformingen på bakkeplan foreslås en flat gressplen med allsidige bruksmuligheter, avgrenset av bærbusker og frukttrær.

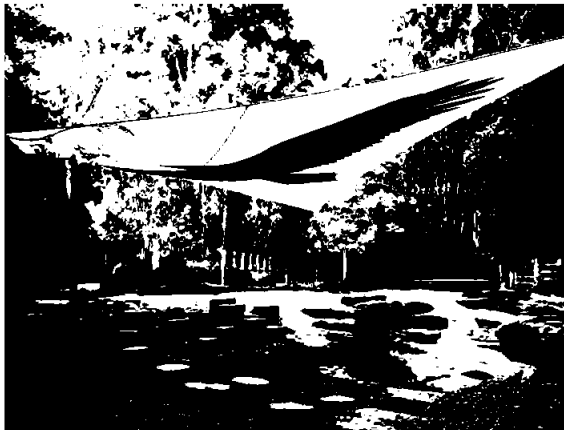


Bruksmuligheter på flat gressplen i bunnen

## 6) RAVNEN NATURLEKEPLASS I ØST - FOR DE MINSTE



Planutsnitt 1:250 A4



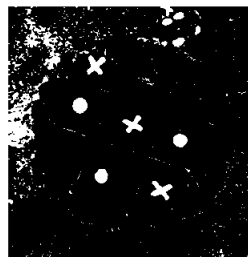
Ravnen naturlekeplass er på 200 m<sup>2</sup> og beregnet for de minste barna. Her blir nærheten til skogen og blåbærlyngen viktig og elementene er tenkt utformet i naturmaterialer og primært tre. Komponentene som er tenkt er trestubber og stokker for hopping og balanse, dumpehuske, vanlig huske, sankasse og sitteplasser for store og små.



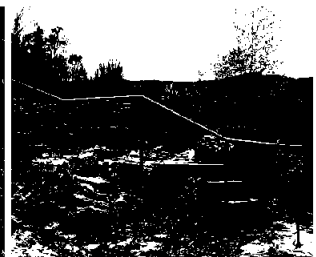
Trestubber  
23Vedlegg 3



Dumpehuske på naturlig fallunderlag



Trestubbe med bondesjakk

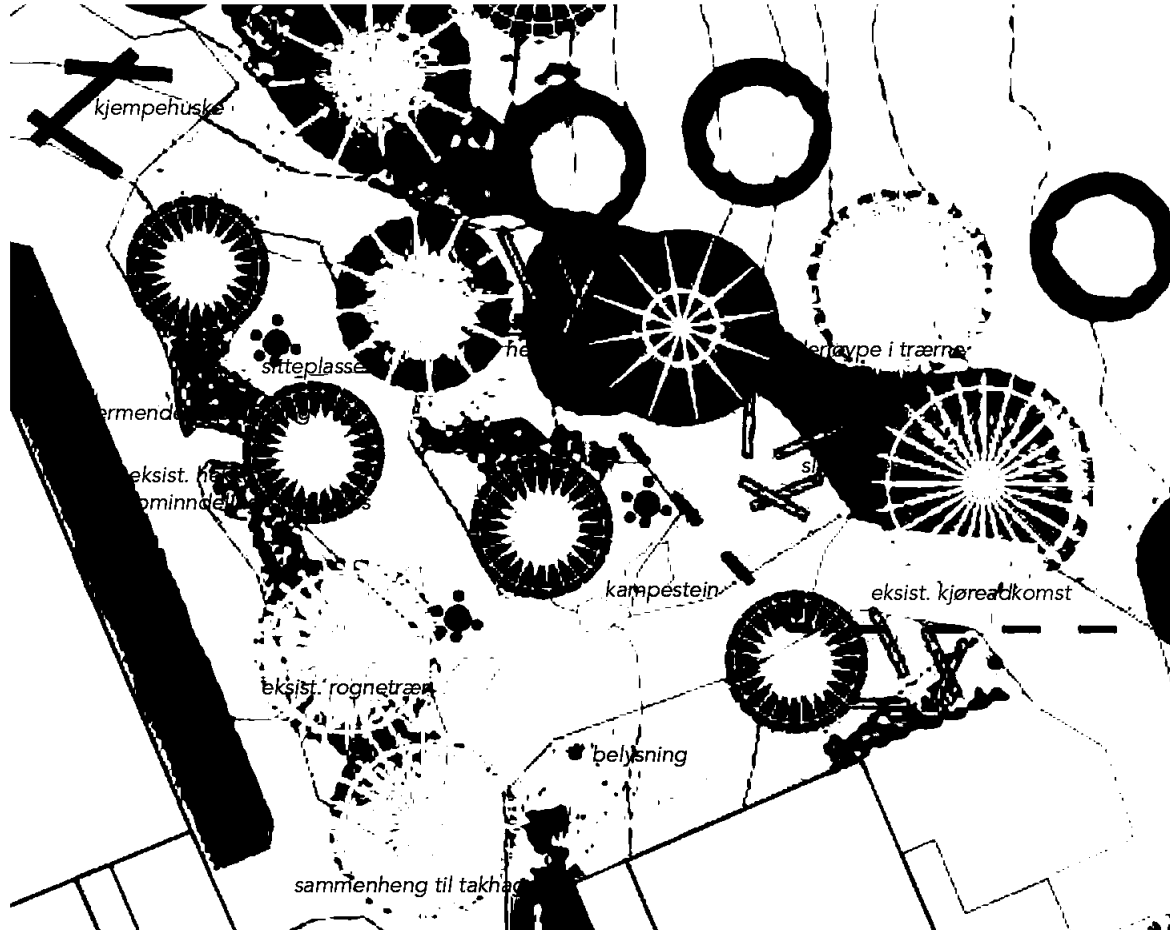


Inngangs "portal" til skogen

76 av 188 20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder

## 7) AKTIVITETSSKOGEN - LEKEPLASS I VEST



Planutsnitt 1:250 A4

Lekeplassen i vest er tenkt utformet for de litt større barna i aldersgruppen 4-11 år og oppover. Lekeplassutstyr er tilpasset et høyere aktivitetsnivå med klatrestativ, hengekøyer, slakk line og stor huske.

Det må også beregnes benker og sittegrupper for voksne med en mer romlig beplantning rundt og bedre kontakt til skogen. Areal av parksystem ca. 100 m<sup>2</sup>.



Eksempel fra "Høyt og lavt" parksystem. Lekeplasser og hinder i naturlig og solide materialer



Dagens situasjon, sittebenker er vilkårlig plassert og mangler romlig beplantning. Området har lite kontakt til skogen.



Kjempehuske enten i stativ eller hengende



Hengekøye som tåler utemiljø



Klatreparken på Ekeberg.

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder

## BEPLANTNINGSKONSEPT - SPISELIGE RAVNÅSEN I SKOGEN

Den generelle anbefalingen fra Studio Tavare er en beplantning som nærmer seg naturens egne skogplanter. Dette er planter som godt tåler både tørke og tidvis hard nedbør, tråkk og med minimalt vedlikehold. Avhenging av plantested og lokale forhold kan det benyttes lyngplanter, urter, gressarter, "oslofjordflora" som små urter, tistler og blomster. De er hardføre og vil i samplanting danne tepper slik at ikke ugras kommer til.

For fellesarealene ved Ravnåsen øst er det ønsket å etablere frukthage. Den kan bestå av frukttrær og bærbusker og andre spiselige planter. Et viktig forankringsgrunnlag her er at beboere gjerne går sammen om å definere hvilke frukttrær og busker de ønsker å dyrke for å føle eierskap til å pleie hagen.



Nedre Ravnåsen brl. har stedvis i trappeløpene vintergrønt i store krukker - til inspirasjon!



Man kan få kjøpt ferdige lyng- og engmatter med sammensatte plantesamfunn som lever godt sammen og kan bare rulles ut!



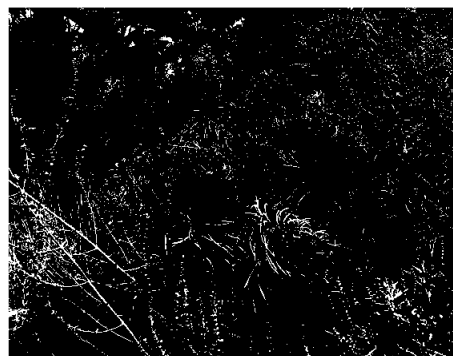
Bunndekkende stauder av små urter, gress og lyngplanter som holder ugresset på avstand og gir et frodig og sanselig uttrykk.



Årtidsvariasjon- gress kan være gyldentet og vakkert og skape et volum selv sent på høsten og vinter



Blåbærlyng

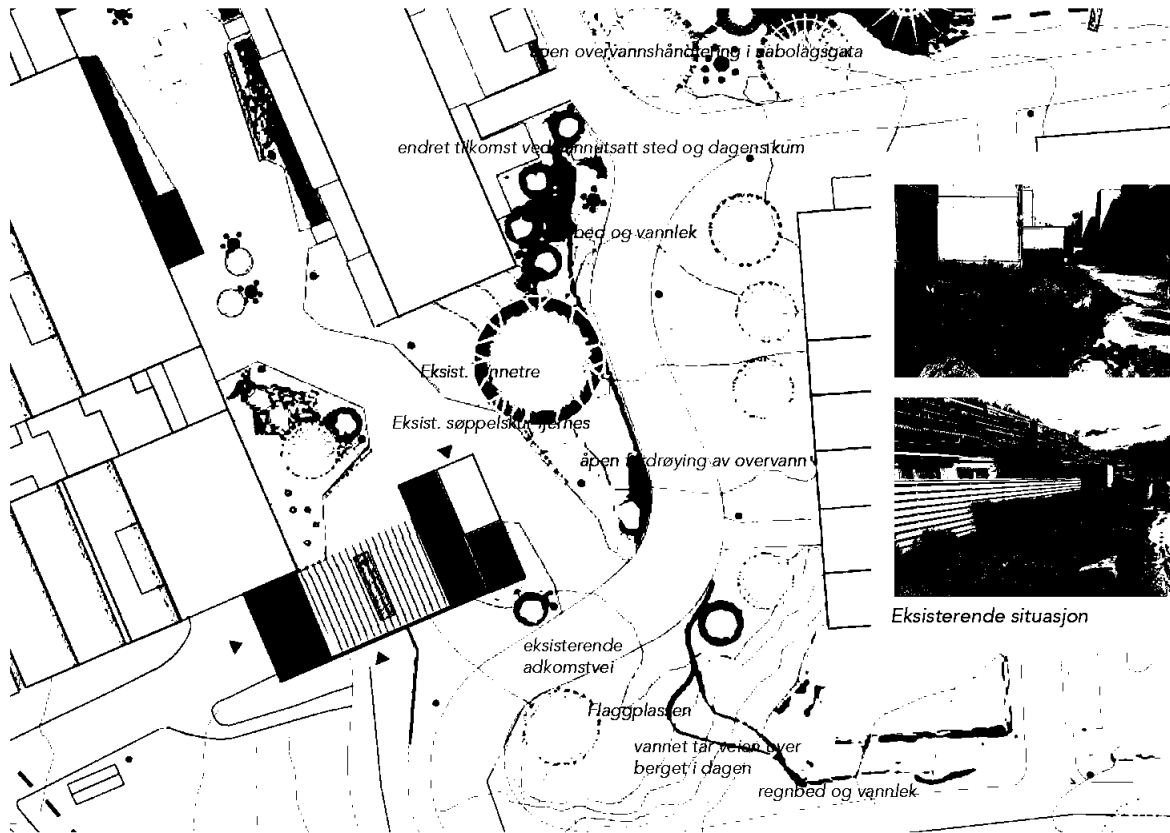


Samplanting av stauder og gress.



En sti gjennom en eng med innslag av stauder og små busker

## ÅPEN OVERVANNSHÅNDTERING- REGNBED OG RENNER



Planutsnitt 1:500 A4

De seneste årene har vi sett mye utypisk vær. Vi kan forvente oss villere og våtere klima i fremtiden. En åpen overvannshåndtering avlaster ledningsnettets og tilfører både en estetisk- og bruksverdi til området. Uttrykk og driftshensyn spiller inn på hvilken design som er ønskelig. Det vil måtte gjøres en overvannsberegning av en VA-ingeniør i forbindelse

med detaljprosjektering av et slikt anlegg for å fastsette areal og kapasitet. Det åpne systemet foreslås startet i nabolagsgata, før det går parallellt med adkomstveien. Overvannet oppstues stedvis i regnbødd og vannlek. Leken kan foregå både når det er vått og når det er tørt.



Eksempel på opholdsarealer med permeable flater.

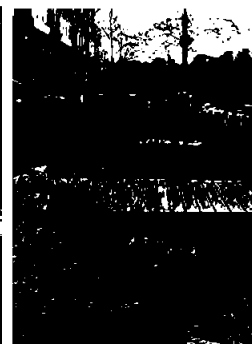
Vedlegg 3



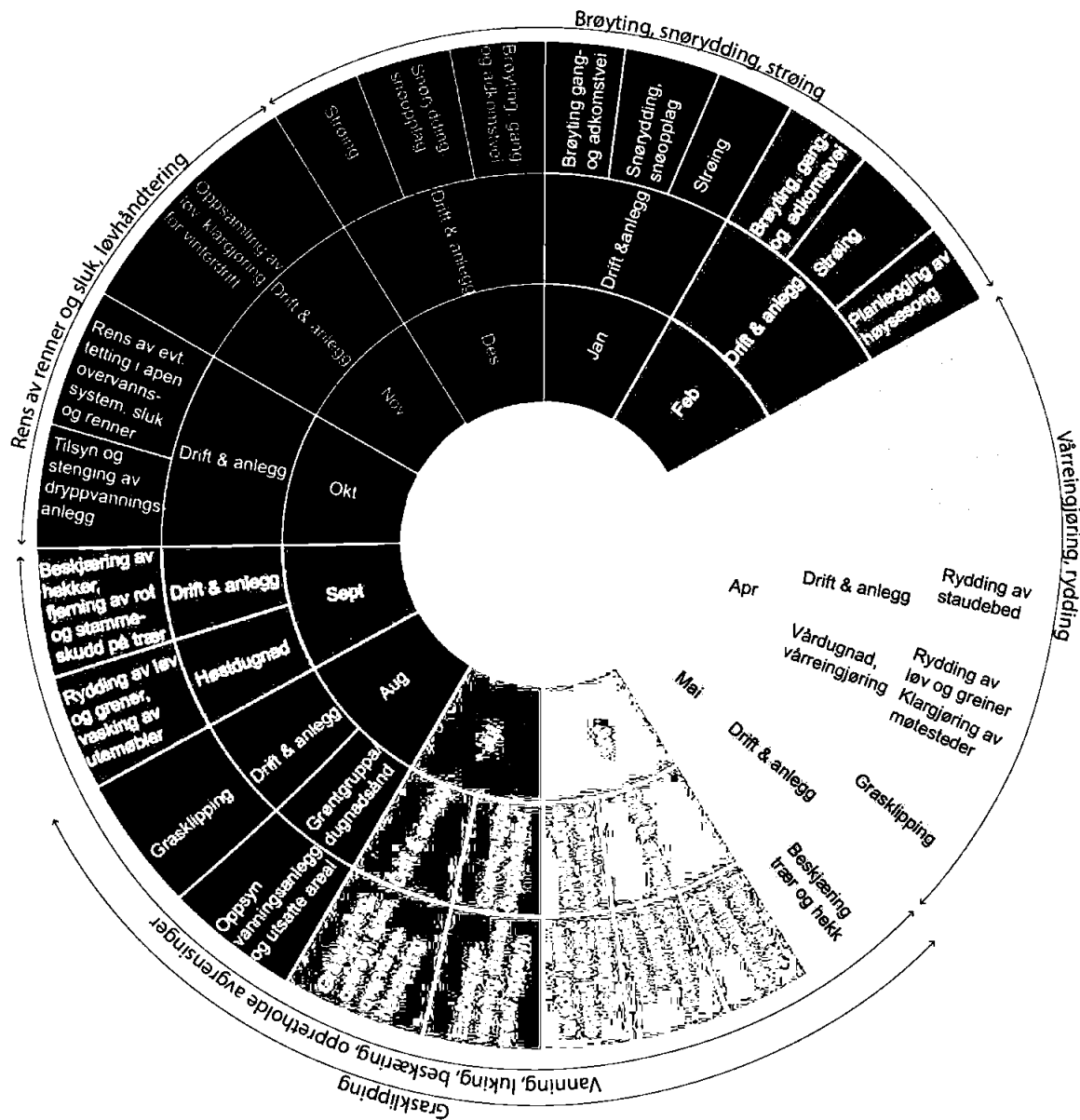
overvannshåndtering som kan fungere som fuglebad.



Eksempler på ulike utforming av åpen overvannshåndtering



## ÅRSHJUL FOR SKJØTSEL, DRIFT OG PLANLEGGING



### RASJONELL SKJØTSEL ETTER MILJØVENNLIGE PRINSIPPER

Årshjul som arbeidsverktøy til styret:

- Årshjulet viser overordnet arbeidssyklus og kan rulleres år for år
- Brukes som et arbeidsverktøy for planlegging av arbeidsoppgaver
- Kan i forlengelse brukes av styret som veiledende til budsjettplanlegging

Vedlegg 3

Premisser for skjøtselsarbeid og naturmangfold:

- Bunndekkende stauder i bed for å hindre tilvekst av ugras.
- Langvaring blomstring til glede for pollinatorer
- Soner av gress kan skjottes som som grasbakke, kun 2-3 ganger årlig
- Hensyn til fuglenes hekketid og vilt, eksempelvis ved klipping av hekk

80 av 188

20240214\_0vre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

## SKJØTSEL - UTRYKK OG ESTETIKK

Artene som nærmer seg skogbrynet i Ravnåsen har et litt annet estetisk uttrykk enn klassiske hageplanter og prydvekster. De har sin egen unike karakter og sanse- lig uttrykk i både sol og regn. Skogbunnsplantene og naturgressstypene er valgt på bakgrunn av nærheten til naturen, lite intensivt vedlikehold, artenes evne til å håndtere tørke og nedbør, pollinerende insekter og de kravene som stilles til å ivareta fremtidens biodiversitet. Ikke minst er disse artene godt egnet på steder hvor det kan være vanskelig å komme til. Med andre ord- mindre lusing og mindre gressklipping!



Identiteten til Ravnåsen preges av majestetiske furutrær!



Inntørket regnbed / wadi

### REGNBED

Et regnbed står ofte uten vann! Det må derfor vektlegges å anlegge tørketålende planter så vel som de som trives med å stå i vann.

Plantesammensetningen har ofte et naturpreg med vegetasjonstyper som gress, stauder og sumpplanter. Skjøtsel er minimal men ihht. staudesammensetning. Overløp må holdes utett.

Vedlegg 3



Sti gjennom staudebed

### NATURGRESS OG STAUDER

Naturgress består av viltvoksende gress og urter med kraftig og vilt naturpreg. Skjøtsel er minimal ved at man lar gresset visne ned om høsten og kutter det døde plantematerialet på våren. På denne måten skal denne beplantningen forhindre at arealene overtas av annet ugras, buskass og uønskede fremmedarter.



Sti gjennom "skogbunns"landskap

### SKOGBUNNSPLANTER

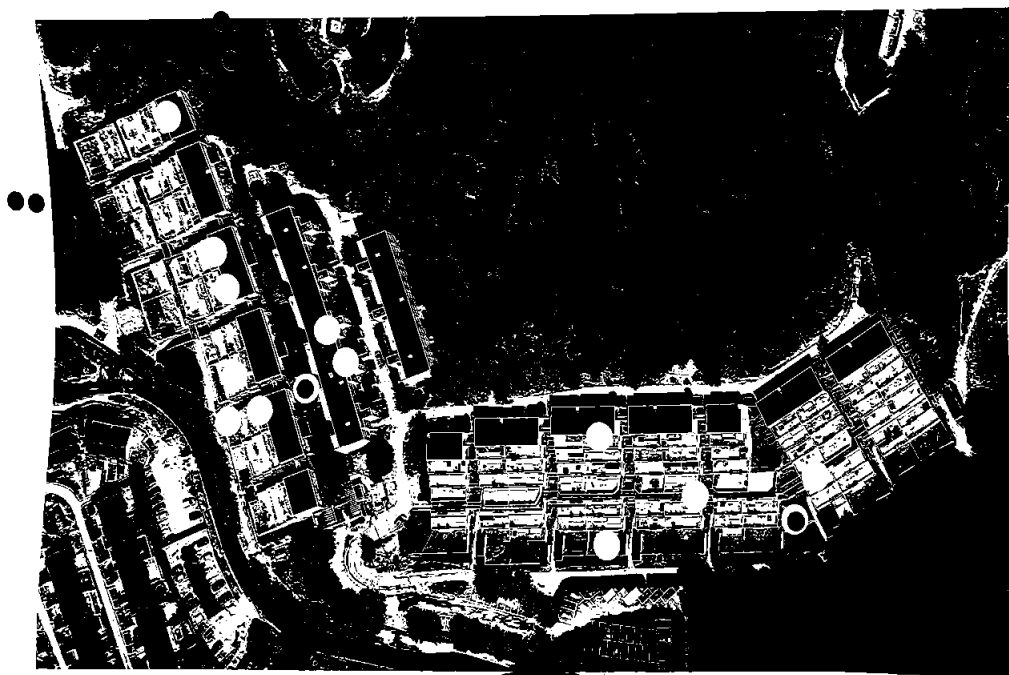
Skogbunnsplanter består av viltvoksende stauder, urter, gress, lyng og bregner. Plantenes blomster, blader og vekstform oppleves både som en helhet og enkeltvis. Beplantingssammensetningen skal sikre en dynamisk plantesamfunn hvor andelen av de enkelte artene kan variere så lenge helhetsinntrykket bevares. Skjøttes som stauder og prydgress.

81 av 188 20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

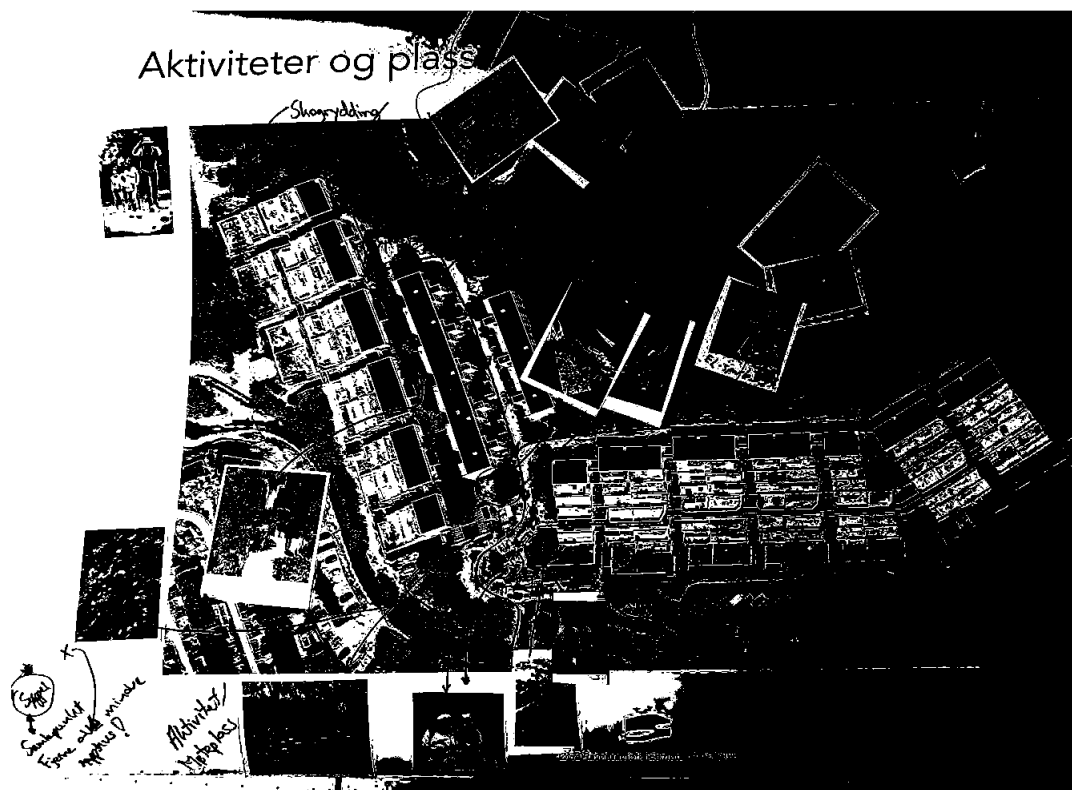
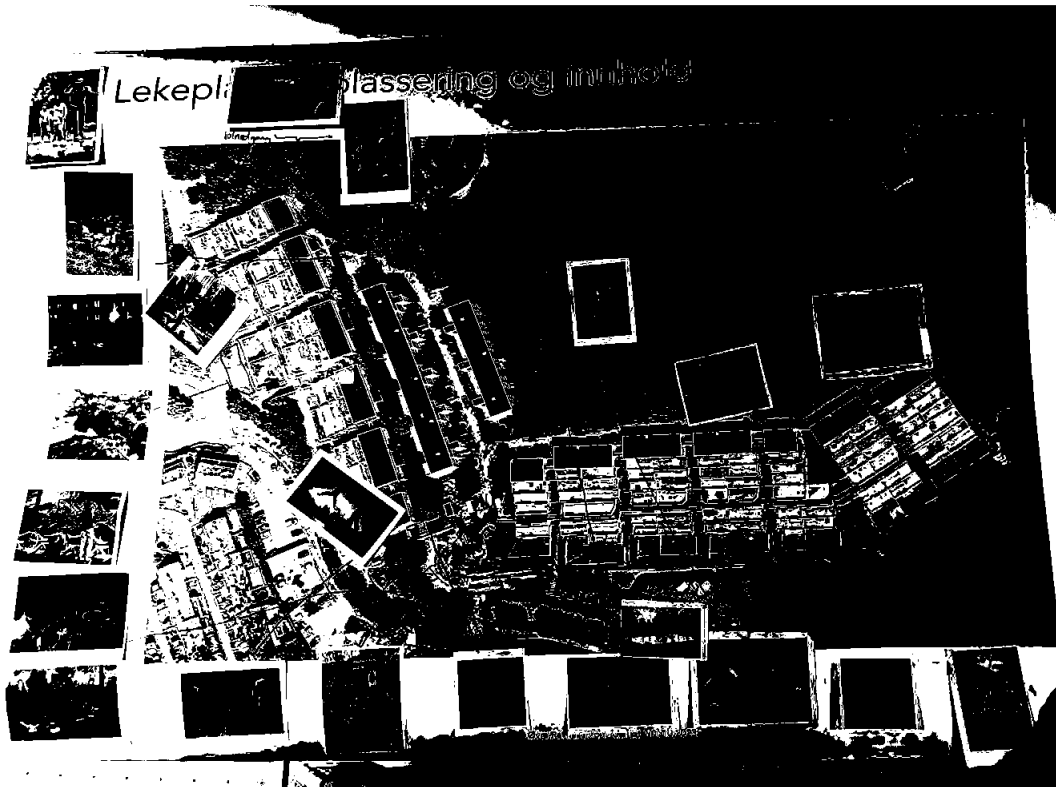
## VEDLEGG: IDEMØTE MED BEBOERE 11.10.23

Hvor bor du og hvilke uteområder bruker du?

Ta et  klistremerke og sett på cirka hvor du bor, og bruk  klistremerke(r) på hvilke uteområder du bruker.



VEDLEGG: IDEMØTE MED BEBOERE 11.10.23



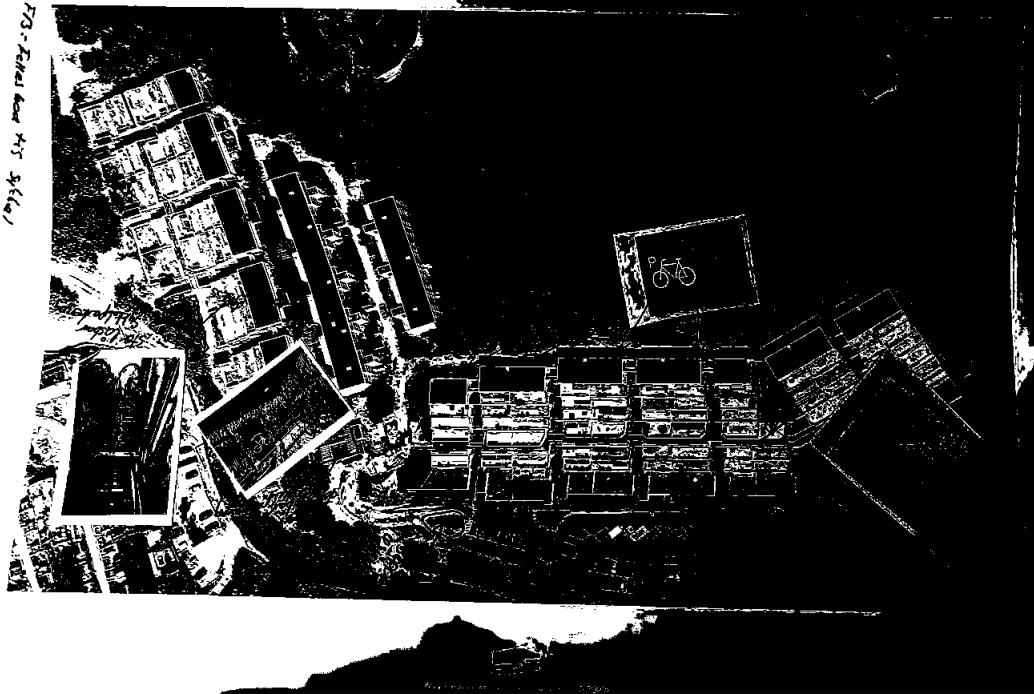
Vedlegg 3

20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

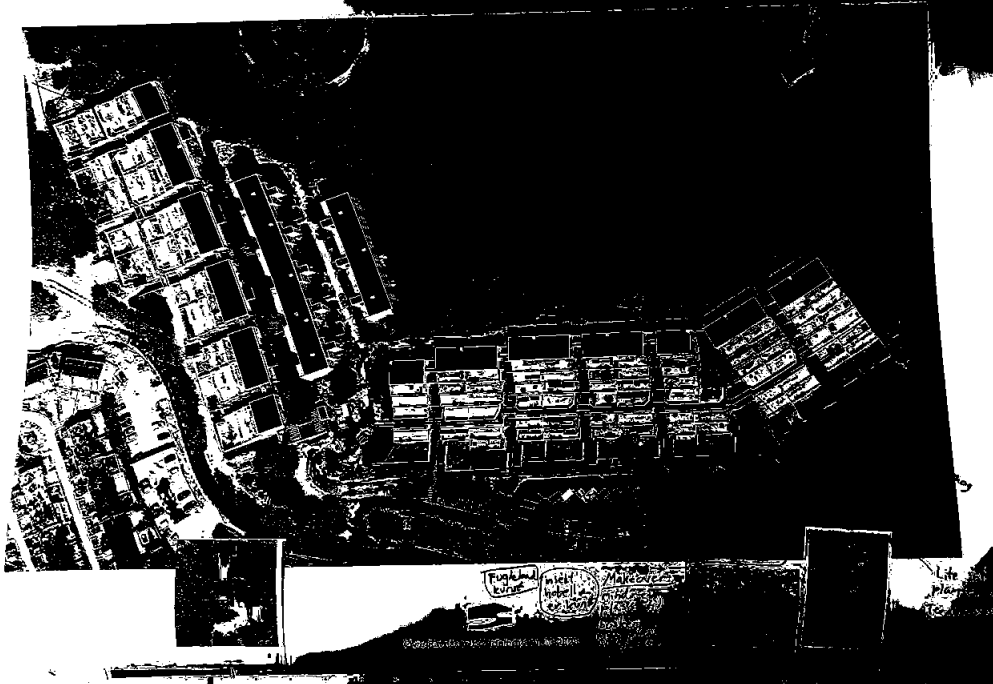
Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder



## Sykkelparkering; plassering og behov



## Aktiviteter og plassering





Vedlegg 3



20240214\_Øvre Ravnåsen formingsveileder til print.pdf

Øvre Ravnåsen brl. formingsveileder



## Øvre Ravnåsen Borettslag

Att: Andor Tellefsen Tellefsen

Oslo, 21.08.2023

### Tilbud - fakturering/support av ladeanlegg

Viser til hyggelig befarings med Andor Tellefsen Tellefsen og oversender her tilbud på fakturering og support Zaptec ladeanlegget i Øvre Ravnåsen Borettslag.

#### Priser

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel betaler kr 44,- per måned inkludert mva. for Movels tjeneste, i tillegg kommer faktisk forbruk av strøm.

Dette er en rabattert pris på vår tjeneste pga. deres OBOS tilknytning. Ord. pris er 59,-.

Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine tjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Når Movel eier strømabonnementet er **strømprisen Nord Pools spotpris + 0,- øre i påslag.**

Når vi leverer strømmen til anlegget, vil boligselskapet bli fakturert et fast beløp på 90,- kroner pr. mnd. pr. målepunkt anlegget er koblet opp mot.

Movel sin tjeneste innebærer

- Administrasjon
  - Håndtere fakturering av brukere for forbruk av strøm uten påslag.
  - Minimere arbeidet for styret.
- Strømstøtteordningen
  - Automatisk utregning av strømstøtten og trekker dette uavkortet og automatisk fra fakturaen til våre brukere.
- Førstelinje support
  - Lokalisere feil og sette sluttkunden i kontakt med riktig organ.
- Min Side
  - Informasjon om forbruk for år, måned og den enkelte ladesesjon.
- Tilgangskontroll
  - Aktivering av ladebrikke (valgfritt) på nye og eksisterende ladestasjoner om ønskelig.



Hvorfor ønsker Movel å eie strømabonnementet

Når Movel er ansvarlig for strømabonnementet til ladeanlegget, er gevinsten:

- Abonnenter får fordel av Movels innkjøpspris på strøm, spotpris + 0,- øre
- Styret slipper å beslutte strømprisen ladeoperatør skal fakturere abonnentene
- Styret slipper å komme i situasjoner der strømprisen må korrigeres
- Det er ikke behov for å sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel, noe som utløser kostnader og arbeid for begge parter
- Movel tar ansvar for at strømstøtten regnes ut automatisk og kommer sluttbruker uavkortet til gode

Nye el-tariffer og hvordan disse påvirker ladeanleggene

Som varslet fra nettselskapene ble det fra og med 1. juli 2022 innført ny modell for nettleie. Den nye nettleien består som før av to komponenter kapasitetsleddet/fastleddet og energileddet.

Frem til endringen har fastleddet vært konstant, nå er fastleddet trinnvis. Størrelsen på fastleddet bestemmes av når det ble brukt mest strøm siste måned. De ulike nettselskapene har samme modell, men ulike priser. Du finner mer informasjon på hjemmesiden til ditt nettselskap.

Energileddet er den variable delen av nettleie og avregnes etter strømforbruk i kilowattimer, kWh. Frem til endringen har denne vært fast gjennom døgnet. Nå vil energileddet i de fleste nettområdene få ett nivå på dagen i perioden 06:00 - 22:00 og et lavere nivå på natten i perioden 22:00 - 06:00.

Movel kan tilby seg å optimalisere det enkelte boligselskaps ladeanlegg utfra beboernes betalingsvilje og behov. Be gjerne om tilbud på dette.

Alternativ om Movel ikke eier strømabonnementet til ladeanlegget

Tjenesten er den samme som beskrevet over, med unntak av faktureringsmodellen. Her må styret bestemme kWh prisen som Movel skal fakturere brukeren. Movel vil fremdeles lese av og vite hvor mye strøm den enkelte har benyttet. Prisen på våre tjenester blir den samme.

Movel overfører de innsamlede pengene til boligselskapet kostnadsfritt 1 gang pr. år, eller så ofte boligselskapet ønsker for en kostnad på 490,- pr. gang.

Oppsigelsestid

Oppsigelsestid for avtale mellom Movel og boligselskapet er 3 måneder. Oppsigelsestiden mellom ladekunde (beboer) og Movel er null dager.



## Oppsummert

Movel AS tilbyr fakturering og support av ladeanlegget.

Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel blir fakturert kr 44,- per måned inkl. mva. + strømmen de faktisk forbruker med 0,- øre påslag.

Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine faktureringstjenester.

Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Movel fakturerer månedsvis.

Movel sin tjeneste er upåvirket av hvor mye strøm den enkelte kunde bruker. Som et prinsipp har vi en flat pris på vår tjeneste per måned. Flat pris er i tråd med lovverket for borettslag og sameier, som blant annet skal hindre skjevfordeling av kostnader mellom beboere.

På vegne av Movel AS

Øyvind Reinertsen (sign.)



Kunde Torshov Elektro AS  
Adr Gjerdrums vei 16  
Postnr/sted 0484 Oslo

Viken og Oslo  
**Anlegg AS**

Dato 21.08.2023

Mailadr: [Amundrud@torshovelektro.no](mailto:Amundrud@torshovelektro.no)  
Deres ref: Jonas Amundrud  
Tlf: 40694909

Vår ref: Ronald S. Lindstad  
Tlf: 90782025

## Tilbud Diverse arbeider Øvre Ravnåsen

Pkt/Prosess		Enhet	Mengde	Enhetspris	eks mva	Inkl mva
Rigg	Tillegg for rigg av diverse utstyr enheter, Gravelag og asfaltlag.	sum	2,00	6950,00	13900,00	17375,00
Drift	Driftkostnader, HMS, Oppfølging og koordinering, samt sperremateriell for egne arbeider.	rs	1,00	26433,00	26433,00	33041,25
Kabel påvisning	Kabelpåvisning i graveområdet. Hvor mange enheter/brukere er det Geomatikk som styrer.	stk	1,00	5098,00	5098,00	6372,50
Flaking	Skjæring av asfalt. Opplastng av asfaltflak, transport til godkjent fyllplass. beregnet tykkelse er 5 cm.	m2	40,00	321,00	12840,00	16050,00
Busker	Veggetasjonsrydding av busk Ravnåsveien 25 . All veggetasjon er beregnet levert på godkjent deponi.	rs	1,00	32367,00	32367,00	40458,75
Graving	Graving ned ca 60 cm. Alle overskudd masser er beregnet transportert til godkjent fyllplass. Utlegging av kabelsand/grus. Klargjøring for legging av trekkerør. (rørene leveres av Torshov Elektro) Videre igjenfylling med nye stabile masser som komprimeres og klargjøres for toppdekke.	mtr	237,00	750,00	177750,00	222187,50
Montering	Montering av prefabrikerte fundamenter.	stk	38,00	1700,00	64600,00	80750,00
Graving	Graving for fundamenter til fordelingsskap. 1 stk.	stk	1,00	3750,00	3750,00	4687,50
Montering	Montering av prefabrikerte fundamenter til fordelingsskap.	stk	1,00	2100,00	2100,00	2625,00



Asfalt	Reasfaltering med 8 cm AGB 11 i berørte arealer. Beregnet minsteareal er 40 m2. dersom det må asfalteres mer vil overskytende arealer bli fakturert etter antall v. oppmåling.	m2	40,00	450,00	18000,00	22500,00	
						<b>356838,00</b>	<b>446047,50</b>

**Leveringbetingelser:**

Det tas forbehold mot ukjente hindringer i graveområdet, som fjell, stor stein, kabler e.l.

Det tas forbehold mot forurensede masser, forurensede masser vil føre til tilleggsarbeider.

Offentlige pålegg/gebyr kan føre til tilleggsarbeider.

Tilbudet kan ikke deles opp og delbestilles uten samtykke fra Viken og Oslo Anlegg AS

Eventuelle tilleggsarbeider kan føre til tilleggskostnader.

Mengder over beregninger vil bli fakturert etter faktiske mengder.

Det forutsettes at det er fri tilgang på arealer som blir avtalt på forhånd.

Viken og Oslo Anlegg AS tar intet ansvar for evt setninger/skader som måtte oppstå pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.

Mva kommer i tillegg på alle prisene

**Betalingsbetingelser:**

**15 dager**

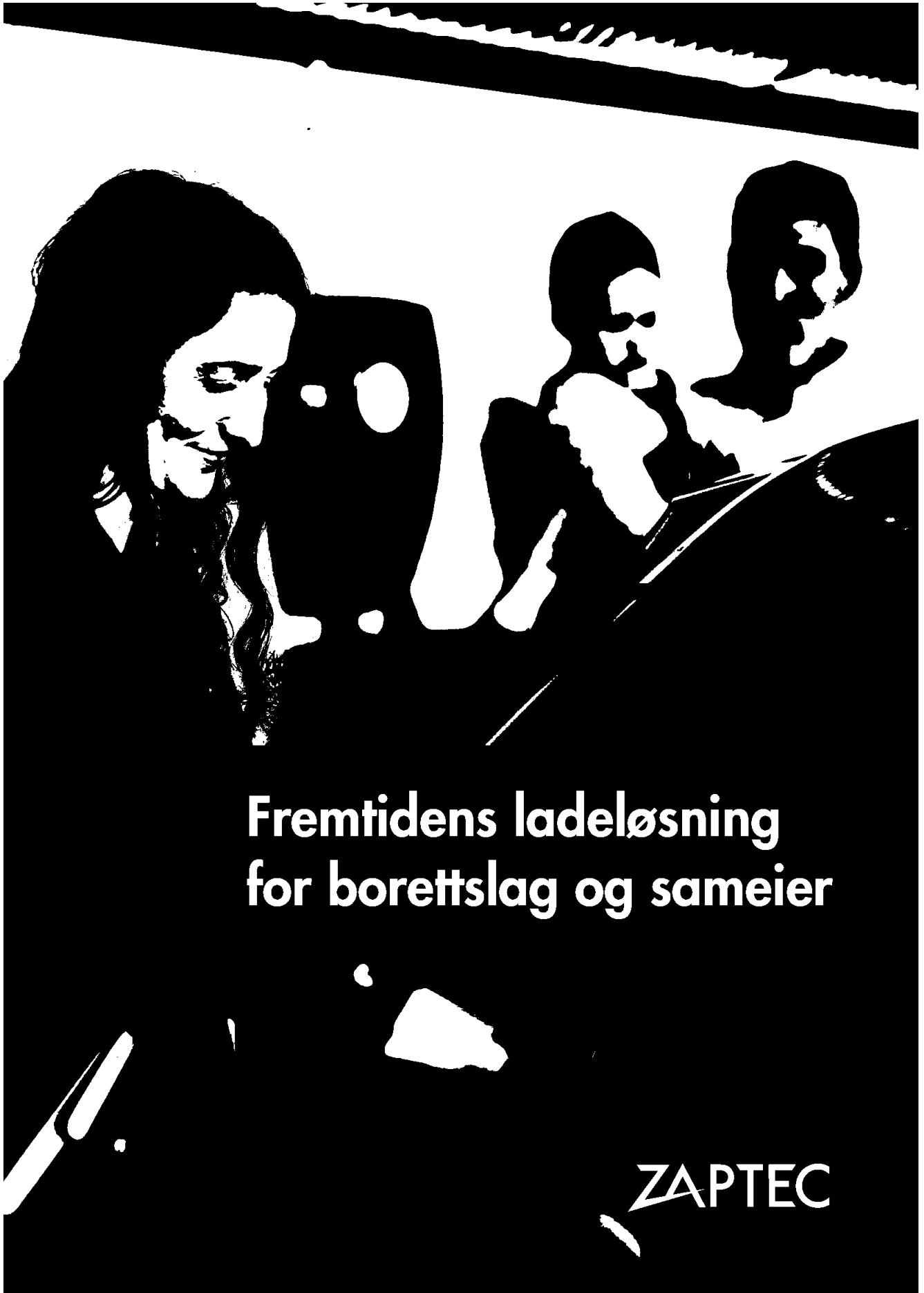
**Tilbudets vedståelsesfrist**

**30 dager**

**Viken og Oslo Anlegg AS**  
v/Ronald S. Lindstad

[ronald@vikenoslo.no](mailto:ronald@vikenoslo.no)

TLF **90782025**



## Fremtidens ladeløsning for borettslag og sameier

ZAPTEC



## UTNYTT STRØMMEN MER EFFEKTIVT MED ZAPTEC

ZAPTECs ladesystem er en unik norsk teknologi som gir raskest mulig lading av elbil og utnytter tilgjengelig strøm på en kostnadseffektiv måte.

Ladestasjonen har innebygde funksjoner for å støtte strømdeling og fasefordeling. Ved å kontrollere disse funksjonene kan alle ladestasjonene bruke all strøm som er tilgjengelig i parkeringsanlegget, og vil til enhver tid få den raskeste og mest optimale ladehastigheten.

Planlegg for at alle beboerne på sikt skal kunne få lade bilen. Flere kjøper elbil når det er mulighet for lading i boligselskapet. I Nordseterskogen borettslag gikk de fra 2 til 15 elbiler på et par måneder etter at boligselskapet tilrettela for lading i garasjen.

### LADESTATISTIKK



**2 timer** - lader elbilen i gjennomsnitt per ladeøkt



**11 timer** - gjennomsnittlig tid elbilen er tilkoblet ladestasjon per døgn



**Kun 10%** - av tilgjengelig strøm utnyttes i dag på parkeringsanlegg

Statistikk fra ZAPTEC ladesystem

## KLARGJØR FOR ELBILLADING TIL ALLE

I et ZAPTEC ladesystem klargjøres alle parkeringsplassene for elbillading og det er lagt til rette for rask påkobling av nye ladestasjoner.

Boligselskapet starter med en investering i felles infrastruktur for lading og deretter kan beboerne kjøpe sin egen ladestasjon når de ønsker. Slik vil alle være sikret elbillading i fremtiden og kostnaden blir fordelt rettferdig.

Utvidelse av en eksisterende installasjon med ZapCharger Pro krever ikke ekstra arbeid eller investering i sikringskap, kabling eller ekstrautstyr.

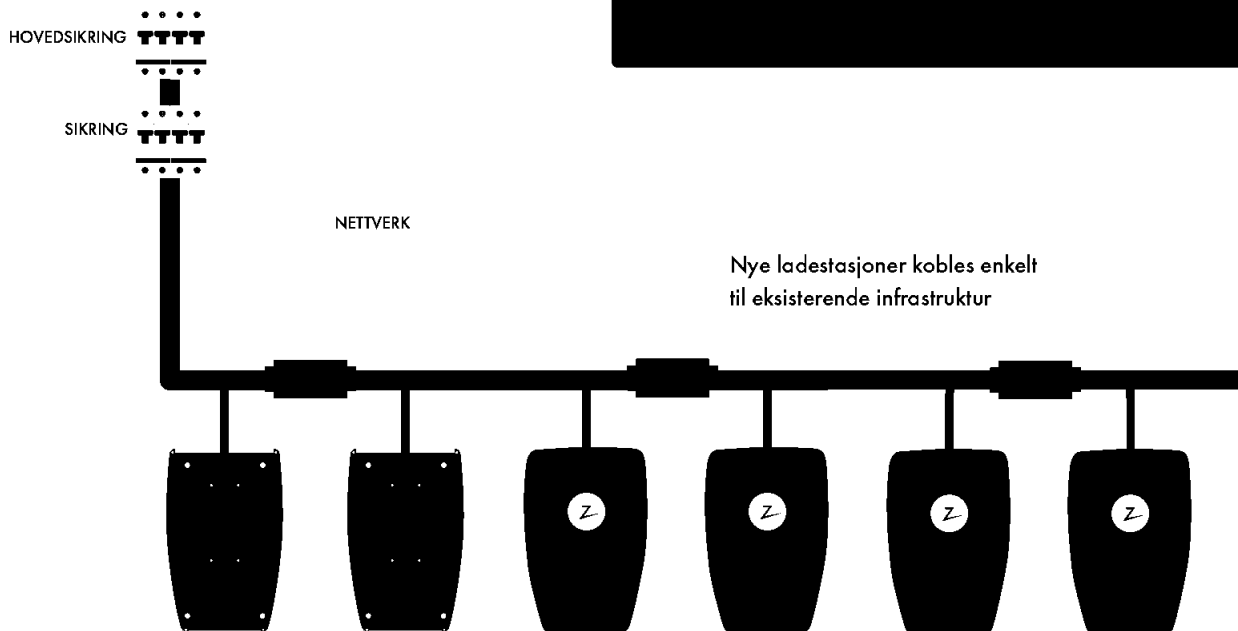
### Reduser installasjonskost

Bakplater gir rask påkobling av ladestasjon og reduserer installasjonskostnaden. Utformingen med hurtig-kobling på bakplaten gjør at det elektriske arbeidet kan utføres separat fra selve installasjonen av ladestasjonen.

Å gjøre din bygning eller garasje ladeklar har aldri vært lettere!

“ ZAPTEC er et fantastisk skalerbart ladesystem for alle parkeringsanlegg. Alt bare fungerer!

- Christian Larsen, styreleder i Sameiet Indre Vågen.



Bakplater gir rask påkobling og rimeligere installasjonskost



Beboerne er kjempefornøyde!  
Ladesystemet er perfekt for borettslag. Beboerne  
får full oversikt over strømforbruk og kostnadene,  
og betaler ikke for naboens forbruk.

*Olafur D. Gudmundsson installerte ladesystem for 171  
parkeringsplasser i leilighetskomplekset Skugginn i Reykjavik*

## BETAL FOR DET DU BRUKER

Hver ladestasjon måler strømmen som blir brukt gjennom en innebygd energimåler. I en felles garasje knyttes strømforbruket til hver bruker og boligselskapet kan enkelt ta ut forbruksrapporter fra ZapCloud portalen og fordele kostnadene.

Tilpass prissetting og fakturering etter eget behov. Flere borettslag har en kombinasjon av pris per kWh pluss avdrag for den delte infrastrukturen fordelt på brukerne av ladestasjonene.

Større frihet med automatisk betalingsløsning

Frigjør tid på administrasjon av elbillading ved å velge en av våre integrerte ladeoperatører.

**easypark**

**smartly**

**Charge365**  
LADELØSNINGER – BYGG AV ORNBILK



Vedlegg 4

94 av 188

Elbil samlet.pdf



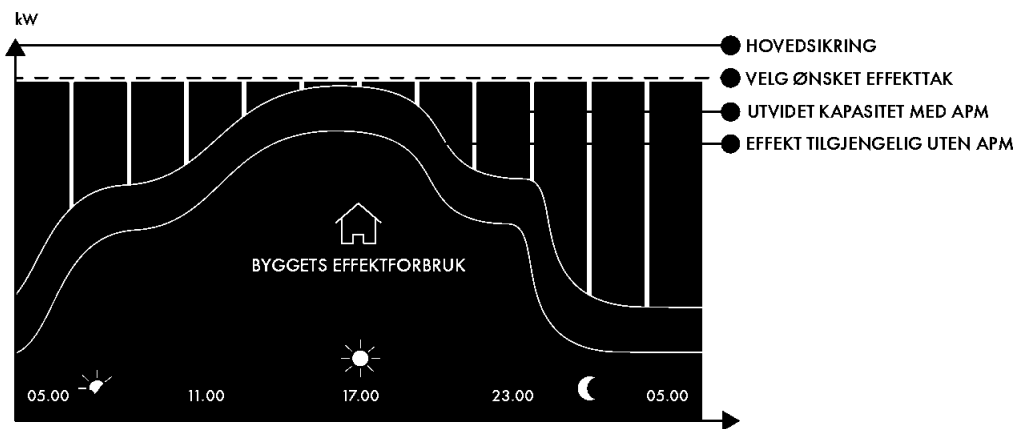
## OPTIMAL EFFEKTSTYRING MED ZAPTEC APM

Tilpass den tilgjengelige effekten til elbillading i forhold til byggets forbruk.

ZAPTEC Automatic Power Management måler effektforbruket for hele bygget og tildeler automatisk mer strøm til elbillading når bygget bruker mindre.

Gjennom en ZAPTEC sertifisert effektmåler installert i hovedtavlen justeres ladestrømmen fortløpende til ladestasjonene.

Øk ladeeffekten med ZAPTEC APM



## INN I FREMTIDEN MED SMART LADELØSNING

I et ZAPTEC ladesystem er alle ladestasjonene tilkoblet vårt skybaserte styringssystem ZapCloud gjennom internett.

Programvareoppdateringer gjør at teknologien forbedres og sikrer driftsovervåking av hvert ladepunkt for stabil og sikker drift.

Velg en ladeløsning som fungerer i dag og i fremtiden!





## NORSK KVALITET

ZAPTEC er et norsk teknologiselskap med fokus på intelligente og skalerbare ladesystem.

Siden oppstarten har ZAPTEC vunnet flere priser innenfor miljøbevisst og nyskapende teknologi i Norge. Vi samarbeider med verdens fremste aktører innenfor elbil og lading.

ZAPTEC har kontor i Oslo, hovedkontor i Stavanger og forhandlere i 10 land.

[www.zaptec.no](http://www.zaptec.no)



## LAGET I NORGE

Alle produktene er utviklet,  
designet og produsert  
i Norge

## LAD BILEN HJEMME

Norge har en enorm elbilvekst og elbil stod for 21% av salget i 2017. I 2018 er det ventet en sterk økning hvor 45% av nybilsalget vil være elbil, forutsatt at bilprodusentene klarer å møte denne økende etterspørselen\*. For å dekke det økende behovet for lading er det viktig å legge til rette for å kunne lade bilen hjemme.

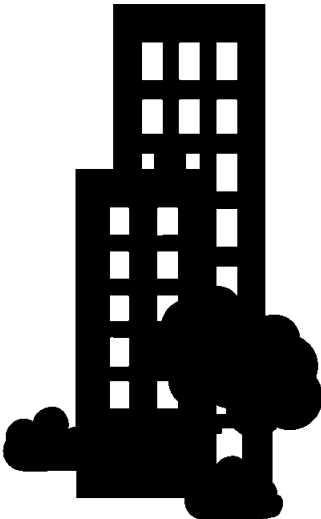
\*Befolkningsundersøkelse gjort av opinion for Norsk elbilforening og Nordisk Energiforskning.

**3x**   
**raskere elbillading  
med ladestasjon**

## TRYGG LADING HJEMME

Mange lader i dag elbilen i vanlig stikkontakt som ikke er laget for å tåle høy belastning over lang tid. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og Elbilforeningen anbefaler lading på en Type 2 ladestasjon for trygg og stabil lading.

ZAPTEC bruker Type 2-tilkobling og har integrerte sikringer og elektronisk jordfeilvern for å gi det høyeste sikkerhetsnivået for både brukeren og strømmettet.

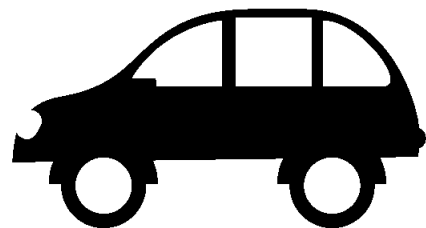


## GRØNT BOMILJØ GIR VERDIØKNING

Lademulighet for elbil i borettslag og sameier øker verdien på boligen og gir et mer attraktivt miljø for både nye og eksisterende beboere.

## EN LADESTASJON FOR ALLE BILTYPER

Har dere flere biltyper i fellesgarasjen? I et ZAPTEC ladesystem slipper du å velge ladestasjoner ut ifra elbilen du har i dag. Ladestasjonen ZapCharger Pro gir opp til 22kW og støtter både 1 og 3-fase lading. Dette gir en jevn og optimal ladehastighet for alle tilkoblede biler.





## ZAPTEC 2018

**50.000** parkeringsplasser  
klargjort for elbillading

**1000** borettslag og sameier  
er ZAPTEC brukere

**300** sertifiserte  
elektroinstallatører i Norge

**zaptec.no**



Tilbud fra

 **Elaway**

*- En satsning av Hafslund og Eviny*

Vi har gleden av å levere tilbud på ladeanlegg til Øvre Ravnåsen Borettslag

**UTEPLASSER**

Tilbudet er gyldig til: 01.10.2023



## Informasjon om vårt tilbud

Vi har gleden av å kunne tilby Øvre Ravnåsen Borettslag et fremtidsrettet ladeanlegg.

For å oppsummere tilbudet kort vil vi understreke følgende fordeler for både boligselskapet og beboere:

- ✓Ingen bindingstid
- ✓24/7 kundeservice
- ✓Administrasjonsfritt for styret
- ✓Spotlading - Timesavregnet spotpris
- ✓Fleksibel leie/eie løsning både for boligselskapet og ladekunde
- ✓Fakturering av ladekunde
- ✓Overvåkning og vedlikehold
- ✓Egen boligportal for beboere som ønsker tilgang til lading

## Videre følger

1. Tilbud
2. Informasjon om tilbud
3. Implementering
4. Om Elaway
5. Vilkår

## Deres rådgiver



Eirik Thomassen

Telefon: 954 67 293

E-post: eirik.thomassen@elaway.io

## Informasjon om tilbudet

Tilbudet er utarbeidet sammen med installatør fra Hauge Elektro og vi legger frem følgende løsning for å sikre et ladeanlegg som hensyntar både dagens og fremtidens behov.

Det må etableres ny fordeling utendørs for dette anlegget. Nærmeste trafo er i dag 230V IT-anlegg. Det etableres nytt anlegg med 315A hovedsikring og 4 avganger på 63A. De 60 plasseen fordeles å 4 utgående kurser a 63A. Det settes ned 30 fundamentet og monteres 30 ladestolper fra start.

Det er prosjektert med en samtidighetsfaktor på 1.6kW per plass. Det er beregnet at man benytter TLE-kommunikasjon siden dette er utvendig parkeringsplass.

Kostander for graving er medregnet tilbudet. Trafo er plassert på den andre siden av veien så det må innhentes tillatelse til graving og grøntromsarbeid.   
 Vedlegg 4 Elbil samlet.pdf



Anleggsbidrag er ikke medregnet i tilbudet og vil komme utenom.



## Tilbud til boligselskapet

Antall parkeringsplasser:  
**60**

*Alle priser er inkludert i vårt tilbud og inkl. mva*

### Alternativ 1: Leie av infrastruktur

Ved leie av ladeanlegget vil boligselskapet betale en månedlig leiepris per parkeringsplass som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget.

Boligselskapet kan når som helst kjøpe ut ladeanlegget. Ladeanlegget skrives ned med 5% per år.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for boligselskapet
- Investeringsfri oppgradering av ladeanlegget

#### Månedslie infrastruktur per parkeringsplass

**185 kr per måned per parkeringsplass**

Dette utgjør samlet **11 100** kr per måned for boligselskapet

### Alternativ 2: Kjøp av infrastruktur

Ved kjøp av ladeanlegg vil ditt boligselskap ta hele investeringskostnaden for nytt ladeanlegg. Ved å eie infrastrukturen kan man søke støtte fra kommunen.

Boligselskapet dekker investeringen i ladeanlegg:

- Boligselskapet eier infrastrukturen
- Boligselskapet betaler selv for alle vedlikeholdskostnader av ladeanlegget
- Elaway drifter ladeanlegget

#### Totalpris

**1 623 075** kroner



## Tilbud til beboerne

Vi ønsker å gjøre det både enkelt og rettferdig for beboere som ønsker å lade.

Elaway er først med timesbasert prising på strøm. Med dette gjør vi det mulig for beboerne å utnytte svingningene i strømprisen og lade når strømmen er billig.

I vår boligportal kan beboerne enkelt velge om de ønsker å leie eller kjøpe ladestasjon. Helt uavhengig av hva boligselskapet eller naboen velger. Hos Elaway betaler man helt enkelt for det ladeforbruket man har hver måned.

### Alternativ 1: Leie av ladestasjon - ZAPTEC PRO

Beboer som vil leie ladestasjonen betaler et fast månedlig beløp til Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for beboerne
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Teknologiske oppdateringer inkludert
- Kostnadsfritt bytte av lader ved feil
- Det er ingen bindingstid ved leie av ladestasjon.

**Pris for leie av ladestasjon:**

**Driftsabonnement:**

kr **220** per måned

kr **59** per måned

### Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon - ZAPTEC PRO

Beboere som ønsker å eie sin egen ladestasjon kan velge å kjøpe dette av Elaway. Faktisk strømforbruk kommer i tillegg.

- Beboer eier ladestasjonen
- Beboer betaler selv for vedlikeholdskostnader
- Timesbasert spotlading
- Betal kun for faktisk forbruk
- Beboere kan eie ladestasjon og aktivere driftsabonnement når de ønsker

**Pris for kjøp av ladestasjon:**

**Driftsabonnement:**

kr **16 900**

kr **59** per måned

*Alle priser er inkl. mva.*



## Spotlading

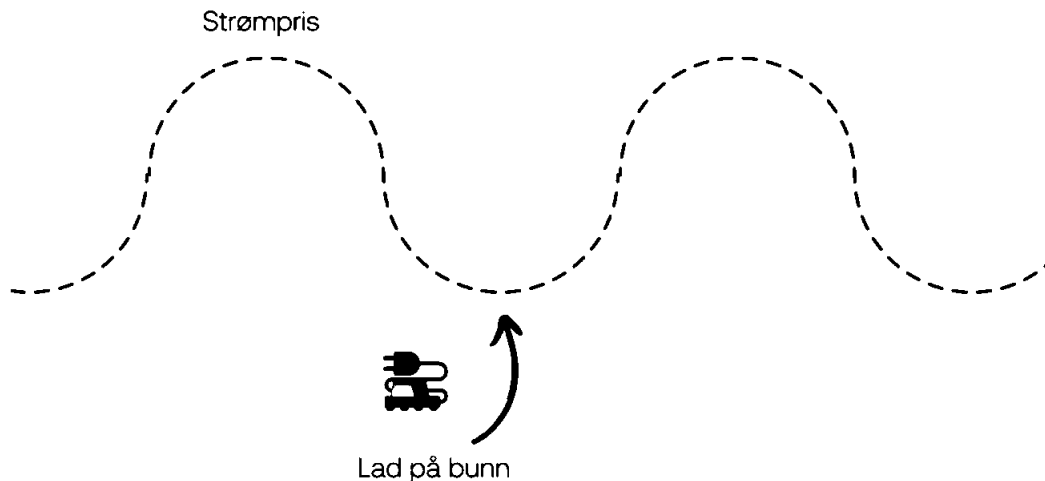
Vi ønsker at alle skal lade på gunstige tidspunkt. Det er fornuftig bruk av ressurser.

Elaway tjener ikke penger på ditt strømforbruk. Vi ønsker å hjelpe våre kunder med å lade så billig som mulig. Som første aktør i ladebransjen innfører Elaway spotlading (timesavregnet spotpris). Det vil si at beboerne kan følge strømprisen og velge når de selv ønsker å lade basert på markedsprisen.

Generelt i markedet må man gjerne betale en fast pris pr kWh eller en fast pris pr måned – uansett om - eller når man lader. Hos Elaway vil pris for lading variere fra time til time. Den aktuelle timeprisen vil hele tiden vises i lade-appen.

Spotlading fra Elaway gjør det mulig for beboerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billig. Undersøkelser viser at man kan spare kostnader tilsvarende 2 måneders ladeforbruk ved å bruke smartladedesfunksjon.

**Spotlading fra Elaway er under kontinuerlig utvikling. Neste utrulling vil være smartlading som gjør at systemet selv styrer ladingen basert strømprisen. Denne funksjonen vil rulles ut til alle brukere snart den er tilgjengelig.**



## Oppgjør og utbetaling

Elaway vil forestå innkreving av betaling for lading fra alle ladekunder. Pris for ladeforbruk vil omfatte områdepris kraft (spotpris) + 1 øre/kWh til å dekke lovpålagte elsertifikater, estimert nettleie og beregnet Strømtøtte.

Innkrevd beløp for lading overføres månedlig til boligselskapet, som blir eier av målepunkt for ladeanlegget.

Alle administrasjonskostnader betales av dem som lader.

Med drift av ladeanlegg fra Elaway vil boligselskapet få utbetalt statens strømtøtte i sin helhet.

Oppgi kontonummer hvor boligselskapet ønsker overført innkrevd beløp:

**Kontonummer**



Aksepter, signer og la ekspertene ta resten av jobben

På vegne av Øvre Ravnåsen Borettslag (org.nr. 948 167 093) godkjenner jeg tilbudets innhold og omfang, og bestiller herved ladeanlegg fra Elaway (org.nr. 999 060 285)

Kryss av for ønsket løsning

Leie av infrastruktur

Kjøp av infrastruktur

Elaway - Alminnelige vilkår pdf (7 sider, vedlagt nedenfor)

📎 Last ned 0CFEB9BF0B66E1CC81477FF211C95A7688D2D2BFDED2076F041D6F192163ED37



## Deltakere

**ELAWAY** 999 060 285 Norge

---

Eirik Thomassen

---

Dato

Leveransekanal: E-post

**ØVRE RAVNÅSVEIEN BORETTSLAG** Norge

---

Andor Tellefsen

---

Dato

Leveransekanal: E-post



## ALMINNELIGE VILKÅR FOR LEVERING AV LADETJENESTER

### 1 INNLEDNING

1.1 Disse alminnelige vilkårene (de "**Alminnelige Vilkårene**") gjelder ladeanlegg for elektriske kjøretøy med tilhørende komponenter og infrastruktur til parkeringsanlegg ("**Ladeanlegget**"), i relasjonen mellom Elaway AS ("**Elaway**") og eier av parkeringsanlegget ("**Kunden**"), i forbindelse med at Elaway:

- (a) selger eller leier ut Ladeanlegget til Kunden, og installerer det hos Kunden; og/eller
- (b) yter tjenester til Kunden i form av drift og administrasjon av Ladeanlegget, herunder kostnadsfordeling for lading av elektriske kjøretøy gjennom Ladeanlegget ("**Tjenesten**").

1.2 De Alminnelige Vilkårene utfyller tilbudet ("**Tilbudet**") gitt av Elaway til Kunden, som inneholder nærmere detaljer om eierskap til Ladeanlegget, eventuell leveranse av Ladeanlegget og om Tjenesten.

1.3 Med mindre noe annet følger av Tilbudet, må brukere som ønsker å benytte Ladeanlegget hos Kunden ("**Bruker**" eller "**Brukerne**") inngå en separat avtale med Elaway for tilgang til Ladeanlegget.

1.4 Avtaleforholdet ("**Avtalen**") mellom Elaway og Kunden består av Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, samt eventuelle avtaler om tilleggstjenester inngått mellom Elaway og Kunden. Avtalen inngås ved at Kunden skriftlig aksepterer Tilbudet, hvor også de Alminnelige Vilkår akseptereres. Ved motstrid mellom Tilbudet og de Alminnelige Vilkårene, har Tilbudet forrang.

### 2 LADEANLEGGET

2.1 Ladeanlegget er beskrevet i Tilbudet. I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe eller leie Ladeanlegget skal Elaway installere Ladeanlegget i henhold til Avtalen.

2.2 Kunden skal gi Elaway og Elaways underleverandører nødvendig tilgang til Kundens parkeringsanlegg og elektriske anlegg for installasjon, drift og vedlikehold av Ladeanlegget.

2.3 Kunden er innforstått med at etablering av Ladeanlegget vil kunne medføre anleggs- og installasjonsarbeid, og aksepterer at dette kan medføre støy og andre ulemper. Elaway skal, så langt det lar seg gjøre, utføre arbeidet på en måte som ikke medfører uforholdsmessig støy eller andre ulemper for Kunden eller de enkelte Brukerne. Hverken Kunden eller Brukerne kan kreve erstatning for de ulemper anleggs- og installasjonsarbeidene medfører.

2.4 Elaway skal ha rett til automatisk og fortløpende å motta data fra Ladeanlegget.

2.5 Elaway skal ha rett til å kontrollere Ladeanlegget og ved behov kreve nødvendig justering av Ladeanlegget.



### 3 EIERSKAP OG ANSVAR

- 3.1 Kunden har, i henhold til Tilbudet, muligheten til enten å leie eller å kjøpe Ladeanlegget. Dersom Kunden selv eier Ladeanlegget leverer Elaway kun Tjenesten.
- 3.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget, er Elaway eier og bærer den finansielle risiko for (inkludert risikoen for feil og skader) og har full råderett over Ladeanlegget. Elaway har rett til å tinglyse (i) eierskapet til Ladeanlegget, (ii) en rett til å ha Ladeanlegget stående på Kundens eiendom, og (iii) en rett til adkomst til Ladeanlegget, som heftelser på Kundens eiendom og Kunden skal medvirke til dette.
- 3.3 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget er Kunden forpliktet til å innhente erklæring om anerkjennelse av Elaways eiendomsrett til Ladeanlegget fra eventuelle rettighetshavere (herunder panthavere) til Kundens eiendom før installasjon av Ladeanlegget. Slik erklæring skal også innhentes fra nye rettighetshavere (herunder nye panthavere) før nye rettigheter til Kundens eiendom stiftes. Rettighetshaver skal avgi erklæring med slikt innhold og slik form som angitt i erklæringsblanketten vedlagt denne Avtalen som Vedlegg 1. Alternativt kan slik erklæring fra rettighetshavere gis gjennom avtale (for eksempel avtale om pantsettelse eller andre pantedokumenter), herunder innta en bestemmelse om at Ladeanlegget er Elaways eiendom og således ligger utenfor rettighetshavers rett etter avtalen mellom Kunden og rettighetshaver, og at Ladeanlegget ikke skal anses å inngå som en del av den faste eiendommen etter panteloven § 2-2.
- 3.4 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget fra Elaway vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget fra og med tidspunktet Ladeanlegget er ferdig installert og kjøpesummen er betalt. Elaway skal gi Kunden varsel når Ladeanlegget er ferdig installert. I kontraktsforhold hvor Elaway leverer Tjenesten til et Ladeanlegg som Kunden har kjøpt fra en annen leverandør enn Elaway, vil Kunden være eier av og bære den finansielle risikoen for Ladeanlegget. I begge tilfeller har Kunden plikt til å bekoste utbedringer og vedlikehold av Ladeanlegget, som er nødvendige for at Elaway kan levere Tjenesten i henhold til Avtalen. Kundens råderett over Ladeanlegget er forøvrig begrenset av Elaways rettigheter og forpliktelser etter denne Avtalen.
- 3.5 Uavhengig av eierskap, er Kunden ansvarlig for søknader og nødvendige offentlige og private godkjenninger knyttet til tiltak for etablering av Ladeanlegget på Kundens eiendom, og for at Ladeanlegget benyttes i tråd med til enhver tid gjeldende retningslinjer, regelverk og Kundens vedtekter. Kunden har ansvar for å sikre Ladeanlegget mot ytre skader og hærverk. Kunden er videre ansvarlig for at det er etablert tilstrekkelig og stabilt nettverk for bruk og drift av Ladeanlegget.
- 3.6 Kunden plikter å forsikre Ladeanlegget mot skader, brann, tyveri mv. Kunden skal foreta alle rimelige tiltak for å sikre at eventuelle skader eller andre forhold som potensielt kan bli dekket av forsikringsordningen blir meldt inn til forsikringsselskaper og forsøkt dekket av forsikringen.

### 4 RETT TIL Å KJØPE LADEANLEGGET

- 4.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget har Kunden en rett til å kjøpe ut Ladeanlegget til markedspris i henhold til vilkår spesifisert i Tilbudet og i dette punkt 4.
- 4.2 Markedsprisen skal ta utgangspunkt i opprinnelig verdi for Ladeanlegget ("**Opprinnelig Verdi**") som angitt i Tilbudet (tilsvarer prisen som Kunden betaler dersom Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget ved signering av Tilbudet), men skal justeres på bakgrunn av (i) Ladeanleggets fallende verdi grunnet slit og elde, (ii) Ladeanleggets fallende verdi grunnet utviklingen av tilsvarende varer i markedet med ny teknologi, som kan gjøre Ladeanlegget



teknologisk utdatert og/eller mindre attraktivt i annenhåndsmarkedet, og (iii) risiko for manglende tilgang til deler og utstyr som er nødvendig for å vedlikeholde eller bruke Ladeanlegget over tid. Uavhengig av markedsprisen, og eventuelle justeringer gjort i samsvar med dette punkt 4, skal prisen på Ladeanlegget ikke under noen omstendigheter være lavere enn 30 % av Opprinnelig Verdi.

- 4.3 Ved fastsettelsen av markedsprisen i samsvar med punkt 4.2, skal justering av Opprinnelig Verdi for slike forhold som nevnt i underpunktene (i) – (iii) i punkt 4.2 gjøres etter et fast mønster med en nedjustering på 5 % av Opprinnelig Verdi per år fra og med tidspunktet for inngåelsen av Avtalen.
- 4.4 Dersom Elaway gjør investeringer på Ladeanlegget før Kunden eventuelt velger å kjøpe Ladeanlegget vil prisen som Kunden må betale i henhold til dette punkt 4 øke tilsvarende verdien på investeringene på investeringstidspunktet, nedskrevet fra investeringstidspunktet slik beskrevet i dette punkt 4.

## 5 TJENESTEN

- 5.1 Elaway er ansvarlig for drift og administrasjon av Ladeanlegget fra og med:
- (a) tidspunktet når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift, der Elaway selger eller leier ut Ladeanlegget til Kunden; og
  - (b) inngåelse av Avtalen, der Elaway leverer Tjenesten for Kundens allerede etablerte Ladeanlegg.
- 5.2 I kontraktsforhold hvor Kunden leier Ladeanlegget fra Elaway er Elaway ansvarlig for å utføre periodisk vedlikehold, kontroller, reparasjoner og utbedringer av Ladeanlegget, som er nødvendige for at Elaway kan levere Tjenesten i henhold til Avtalen når Ladeanlegget er ferdig installert og satt i drift. I leieforhold omfattes slike oppgaver av Tjenesten.
- 5.3 I kontraktsforhold hvor Kunden eier Ladeanlegget er Kunden ansvarlig for å utføre og bekoste vedlikehold, kontroller, reparasjoner og utbedringer av feil ved Ladeanlegget, jf. punkt 3.4. Slike oppgaver omfattes ikke av Tjenesten. Dersom det avdekkes feil ved Ladeanlegget har Elaway likevel rett til å utføre nødvendige kontroller, reparasjoner og utbedringer, for Kundens kostnad.
- 5.4 Elaway garanterer ikke at Tjenesten og/eller Ladeanlegget til enhver tid vil fungere uten forstyrrelser eller feil, men at eventuell nedetid for Tjenesten og/eller Ladeanlegget vil bli håndtert innen rimelig tid. Kunden skal ved mistanke om feil ved Ladeanlegget og/eller Tjenesten varsle Elaway uten ugrunnet opphold, hvorefter Elaway vil vurdere feilen så snart det lar seg gjøre.

## 6 BRUK AV UNDERLEVERANDØRER

- 6.1 Elaway står fritt til å benytte seg av underleverandører til å oppfylle sine forpliktelser etter Avtalen.

## 7 TILGANG TIL TJENESTEN

- 7.1 Elaway kan helt eller delvis, midlertidig eller permanent, stenge Kundens tilgang til Tjenesten umiddelbart og uten forutgående varsel dersom offentlige myndigheter krever dette eller det etter Elaways skjønn anses nødvendig av tekniske, driftsmessige, vedlikeholdsmessige, regulatoriske eller andre saklige grunner. Elaway skal så langt det er praktisk mulig sende



Kunden et varsel i forkant av nedstengingen. Dersom grunnene for nedstengingen er midlertidige, kan nedstengingen være så lenge de ovennevnte grunner foreligger. Ved midlertidig nedstenging skal Elaway likevel foreta rimelige tiltak for at nedstengingen ikke skal være lenger enn praktisk nødvendig.

- 7.2 Elaway har rett til å stenge Kundens tilgang til Tjenesten dersom Kunden ikke har betalt utestående beløp innen én (1) uke etter at Kunden har mottatt skriftlig varsel om stenging, eller dersom Kunden opptrer i strid med Avtalen eller gjeldende retningslinjer/regelverk for Tjenesten. Gjenåpning av Tjenesten forutsetter at alle utestående forpliktelser er betalt. Elaway kan ikke holdes ansvarlig for tap eller kostnader som Kunden måtte bli påført som følge av nevnte tiltak. Kunden skal erstatte alle direkte og indirekte tap og kostnader Elaway får som følge av nevnte tiltak.

## 8 PRIS OG PRISENDRINGER

- 8.1 Prisen for Ladeanlegget (kjøp eller leie) og Tjenesten følger av Tilbudet.
- 8.2 Prisen for eventuell leie av Ladeanlegget og for Tjenesten kan endres med to (2) måneders skriftlig varsel. Skriftlig varsel er ikke nødvendig ved årlig endring i henhold til årlig økning i konsumprisindeksen.

## 9 FAKTURERING OG BETALING

- 9.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget, fakturerer Elaway Kunden for Ladeanleggets fulle kostnad etter at anlegget er ferdig installert i henhold til Tilbudet.
- 9.2 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget fakturerer Elaway Kunden løpende for leie av Ladeanlegget.
- 9.3 Elaway fakturerer Kunden løpende for Tjenesten og eventuelle kostnader knyttet til undersøkelser og/eller retting som nevnt i punkt 5.3.
- 9.4 Fakturering og betaling følger Elaways til enhver tid gjeldende faktureringsrutiner, med mindre noe annet følger av Tilbudet. Elaway kan kreve inn betaling digitalt, for eksempel gjennom digital kortløsning i app.
- 9.5 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om rente ved forsinket betaling, samt purregebyr og omkostninger etter inkassolovgivningen.
- 9.6 Dersom Kunden er uenig i utsendt faktura må Kunden sende inn klage til Elaway innen rimelig tid, og senest innen betalingsfristens utløp.
- 9.7 Brukernes betaling for Brukernes strømforbruk, tilhørende nettleie og offentlige avgifter gjennom ladestasjoner tilknyttet Ladeanlegget skal anses å ha frigjørende virkning i forholdet mellom Kunden og Brukerne. Elaway skal overføre penger betalt fra Brukerne for slikt strømforbruk, tilhørende nettleie og offentlige avgifter til Kunden innen rimelig tid etter at Elaway har mottatt betalingen. Elaway er ikke ansvarlig for betalingen, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle betalingsmislighold fra Brukerne. Dersom Elaway mottar en mangelfull betaling fra en av Brukerne, skal slik betaling først gå til dekning av leie og andre tjenester levert av Elaway til Brukeren.
- 9.8 Elaway yter ikke betalingstjenester for hverken Kunden eller Brukerne og skal ikke på noen måte anses å overta Kundens krav mot Brukerne for Brukernes strømforbruk. Elaway står ikke på noen måte ansvarlig overfor Kunden for å kreve inn penger fra Brukerne ved manglende



betaling. Elaway er ikke ansvarlig for betaling av Brukernes strømforbruk til Kunden dersom Elaway ikke har mottatt betaling for slikt forbruk fra Brukerne.

## 10 MANGLER OG REKLAMASJON

- 10.1 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å kjøpe Ladeanlegget må Kunden melde fra om feil eller mangler ved Ladeanlegget til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen ett (1) år etter at Ladeanlegget var ferdig installert.
- 10.2 Kunden må melde fra om feil eller mangler ved Tjenesten til Elaway innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen ble, eller burde ha blitt, oppdaget, og senest innen tre (3) måneder at Tjenesten ble levert.
- 10.3 Elaway er ikke ansvarlig for feil eller mangler, og tilhørende kostander, som skyldes forhold som Kunden, Brukerne eller andre tredjeparter har ansvaret eller risikoen for. I kontraktsforhold hvor Elaway leverer Tjenesten til et Ladeanlegg som Kunden allerede eide ved inngåelse av Avtalen har Elaway intet ansvar for feil, mangler, vedlikehold og lignende knyttet til Ladeanlegget.
- 10.4 Elaways ansvar for feil eller mangler ved Ladeanlegget eller Tjenesten er begrenset til kostnadene for nødvendig retting av slike feil eller mangler.

## 11 ERSTATNING

- 11.1 Ved brudd på denne Avtalen kan Elaway bare holdes erstatningsansvarlig for Kundens tap, dersom tapet er forvoldt fordi Elaway har opptrådt uaktsomt.
- 11.2 Kunden plikter å gjøre de tiltak som rimeligvis kan forventes for å begrense sitt tap. Dersom Kunden har medvirket til skaden eller tapet, eller unnlatt å begrense skaden eller tapet, skal Elaways ansvar settes ned eller falle bort. Det samme gjelder dersom Kunden ikke i rimelig utstrekning har fjernet eller minsket risikoen for skaden eller tapet.
- 11.3 Elaway sitt erstatningsansvar er begrenset til Kundens direkte tap, og Elaway kan ikke holdes ansvarlig for Kundens indirekte tap eller konsekvenstap, herunder skader på andre gjenstander, tapte inntekter og tap av kontrakter.
- 11.4 Kunden kan ikke kreve erstattet tap som skyldes feil eller mangler ved utstyr som eies av Kunden eller tap som skyldes måten Kunden bruker Tjenesten. Elaway er ikke ansvarlig for skader eller tap som følge av handlinger foretatt av tredjeparter, eksempelvis hærverk.
- 11.5 Elaway har ikke brutt en forpliktelse i Avtalen, og er i slike tilfeller heller ikke erstatningsansvarlig overfor Kunden, dersom manglende oppfyllelse av Avtalen skyldes en hindring utenfor Elaways kontroll, som Elaway ikke med rimelighet kan ventes å avverge følgene av.
- 11.6 Elaway sitt erstatningsansvar er i alle tilfeller begrenset oppad til det årlige beløpet Kunden betaler for Tjenesten.



## 12 EKSKLUSIVITET

- 12.1 Elaway skal i avtaletiden være Kundens eneste og eksklusive leverandør av Tjenesten til parkeringsanlegg/parkeringsplasser på de lokasjoner Avtalen gjelder. Kunden skal sørge for at de som eier eller disponerer parkeringsplasser tilknyttet Ladeanlegget ikke inngår avtale med en annen leverandør enn Elaway vedrørende ladetjenester til elektriske kjøretøy.
- 12.2 Ved brudd på punkt 12.1 har Elaway rett til å heve Avtalen med umiddelbar virkning eller gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser i henhold til gjeldende rett.

## 13 SJEKK AV KUNDENS FINANSIELLE SITUASJON

- 13.1 Elaway inngår Avtalen med Kunden under forutsetning av at Kunden til enhver tid er betalingsdyktig. Kunden er innforstått med at Elaway kan innhente kredittvurdering av Kunden dersom Elaway anser det nødvendig.

## 14 AVTALENS VARIGHET

- 14.1 Avtalen er gyldig fra og med Kundens bekreftelse av Tilbudet, og frem til Avtalen sies opp eller termineres i henhold til de Almennelige Vilkårene.
- 14.2 Avtalen kan sies opp skriftlig av hver av partene med tre (3) måneders skriftlig varsel, regnet fra første dag i påfølgende måned etter den måneden oppsigelsen fant sted.
- 14.3 Begge parter kan heve Avtalen:
- (a) dersom den annen part har misligholdt Avtalen vesentlig, såfremt misligholdet ikke er utbedret innen 30 dager etter den hevende part har sendt skriftlig varsel om heving; og
  - (b) med umiddelbar virkning dersom den annen part går konkurs eller blir insolvent.
- 14.4 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget plikter Kunden å kjøpe Ladeanlegget til markedspris (som beregnet i samsvar med punkt 4 over), samt betale Elaway en kompensasjon tilsvarende kostnader knyttet til installering av Ladeanlegget, ved oppsigelse eller heving av Avtalen innen fem (5) år fra tidspunktet for inngåelse. Slik kjøpsforpliktelse gjelder ikke ved heving som følge av at Elaway vesentlig har misligholdt sine forpliktelser etter punkt 14.3 (a) over.
- 14.5 I kontraktsforhold hvor Kunden velger å leie Ladeanlegget og Avtalen enten sies opp av Kunden eller heves av Elaway på et tidspunkt som faller senere enn 5 år etter tidspunktet for inngåelse av Avtalen, skal Kunden, senest på oppsigelsestidspunktet, betale Elaway en kompensasjon som tilsvarer 12 måneders leie av Ladeanlegget.
- 14.6 Dersom enten Avtalen sies opp av Kunden eller heves av Elaway, skal Kunden dekke:
- (a) kostnader tilknyttet eventuell nedmontering og flytting av Ladeanlegget mv.; og
  - (b) kostnader for nedmontering og flytting av Elaways ladestasjoner som befinner seg på eiendom Kunden disponerer på opphørstidspunktet, eller som er tilknyttet Ladeanlegget.



14.7 Bestemmelsene i dette punkt 14 begrenser ikke Partenes rettigheter og forpliktelser etter punkt 11 (Erstatning).

## **15 PERSONVERN OG TAUSHETSPLIKT**

15.1 Informasjon om hvordan Elaway behandler personopplysninger er tilgjengelig via Elaways personvernerklæring: <https://elaway.io/personvernerklaring/>.

15.2 Partene skal ikke videreformidle opplysninger de har mottatt fra den annen part, med mindre annet følger av avtale, informasjonen allerede er offentlig, det foreligger samtykke, hjemmel i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov, eller som ledd i betalingsinnkreving mv. hvor det foreligger saklig grunn.

15.3 I henhold til alminnelige vilkår for beboere inngått mellom Elaway og Bruker vil Elaway gi Kunden slik informasjon om Brukernes strømforbruk som er nødvendig for at Kunden skal kunne fordele eventuell strømstønad i henhold til forbruk etter midlertidig forskrift om strømstønad til boligselskap av 21. januar 2022 nr. 103 og eventuelle forskrifter som erstatter denne. Elaway og Kunden henholdsvis deler og mottar slike personopplysninger som selvstendig behandlingsansvarlig etter personvernforordningen og er hver for seg ansvarlig for etterlevelse av personvernforordningens bestemmelser for disse opplysningene.

## **16 ENDRINGER AV TJENESTEN OG ALMINNELIGE VILKÅR OG BETINGELSER**

16.1 Elaway forbeholder seg retten til å foreta endringer i Tjenesten og Tjenestens tekniske spesifikasjoner, samt de Alminnelige Vilkårene og øvrige betingelser for levering av Tjenesten. Elaway skal varsle om eventuelle endringer med minst to (2) måneders skriftlig varsel.

16.2 Oppdateringer, oppgraderinger og programrettelser som er nødvendig for drift av Tjenesten, regnes ikke som endringer etter dette punkt.

## **17 OVERDRAGELSE**

17.1 Elaway kan fritt overdra Avtalen.

17.2 Dersom Kunden ønsker å overdra Avtalen krever dette skriftlig samtykke fra Elaway. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **18 LOVVALG OG TVISTER**

18.1 Avtalen er underlagt norsk rett.

18.2 Tvister vedrørende Avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan saken bringes inn for de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.



Øvre Ravnås Borettslag  
Oslo  
Att. Styret v/Andor Tellefsen



Tlf: 22 79 66 60, Gjerdrums vei 16, 0484 Oslo

## Tilbud 23263 – Zaptec PRO ladeanlegg

Oslo 21.08.2023

### Øvre Ravnås borettslag

Det ønskes opplegg til Totalt 75stk ladeplasser på utvendig biloppstillingsplass.

Antatt IT 230V

Det ønskes søkt om eget anlegg/måleranlegg fra trafo ved garasjen.

Gravearbeider for ladeanlegg er medtatt i dette pristilbudet.

Vi tilbyr Zaptec sine ladestasjoner og system i dette tilbudet.

Se vedlegg for mer informasjon om Zaptec Pro.

### Tilbud

Vi takker for deres forespørsel, og har i den anledning gleden av å kunne tilby arbeidene utført for følgende priser:

<b>Infrastruktur Elektroarbeider</b>	<b>Pris</b>
01.Infrastruktur 75stk ladeplasser	Kr 450.000,00,- eks mva
<b>Sum total infrastruktur elektroarbeider:</b>	<b>Kr 562.500,00,- ink mva</b>

<b>Ladestasjon Zaptec PRO inkl bakplate pr stk</b>	<b>Pris</b>
Levering og montering av Zaptec PRO ladestasjon. Pris pr stk	Kr 11.390,00,- eks mva/ Kr 14.237,50,- ink mva
<i>Dersom ladestasjon etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr 1.000 eks mva pr bestilling</i>	

<b>Gravearbeider ladeanlegg</b>	<b>Pris</b>
Gravearbeider med 15% påslag	Kr 512.954,62,- ink mva

### Gravearbeider

Se vedlagt tilbud.

Vi kan tilby leveranser fra våre samarbeidspartnere på følgende tjenester.

Tilbudene på tjenester og leveranse anses som separate fra vårt og blir ett direkte forhold dere imellom.

Prisoverslag fra graver sendes separat (Gravearbeider kan faktureres gjennom oss, men da med ett påslag på 15%).

Torshov Elektro AS, Gjerdrums vei 16, 0484 Oslo. Aut. Elektro Entreprenør  
Telefon 22 79 66 60. Bankgiro 1503.27.72185. NO 898 320 812 MVA

Vedlegg 4

113 av 188

Elbil samlet.pdf



## **Følgende elektriske arbeider utføres:**

Vi søker Elvia om ett nytt anlegg/måleranlegg på 3/315A

Ved godkjent forhåndsmelding Elvia:

Levering og montering av underfordeling sentralt i direkte nærhet av ladeplassene.  
Tilkobling av klargjort stikkledning levert av Elvia i UF ved parkeringsplass.

Underfordelingen blir prefabrikkert hos tavlebygger og blir bestykket slik:  
OV/MV på 3/315A, plass til måler/målertrafo, 5stk gruppesikringer inntil 3/63A med jfb type  
A, Overspenningsvern og varmeelementer. UF leveres med fundament for nedgraving.

Det må graves til fundamenter, rør og jordelektrode for ladeanlegget.  
Graver nedlegger dette etter felles utarbeidet plan.

Se opsjon for pris fra graver.

Vi leverer inntil 38stk fundamenter, 250m rødt 50mm rør og 200m jordelektrode til graveren.

Ved ferdigstilt gravearbeider:

Vi trekker tilførsel i ferdig lagt rør fra UF og til fundamentene. Gjesteplasser klargjøres med  
fundament og rør for fremtidig ladestasjoner.

Det monteres opp 34stk ladesøyler 2way på fundamentene.

Vi tilkobler ladesøyler.

Det blir totalt 4stk tilførsler til ladeanlegget.

Ca fordelt slik:

Gruppe 1: 3/63A Ladeplass kortsida nederst

Gruppe 2: 3/63A Ladeplass langs vei

Gruppe 3: 3/63A Ladeplass midt

Gruppe 4: 3/63A Ladeplass midt

Vi utfører sluttkontroll og i gangkjører ladeanlegg.

## **ONLINE TILKOBLING AV LADEANLEGGET**

Det kreves at ladeanlegget er online tilkoblet.

Ladestasjonene Zaptec PRO leveres med 4G (e-sim) innebygget i hver ladestasjon, men vi er  
avhengig av at ladestasjonene står plassert slik at de har tilfredsstillende dekning. Dersom  
dette ikke blir tilfelle, må det investeres yttligere i industriell-WIFI av anleggseier.

Vi kan levere og montere industriell WIFI mot tillegg.



## ESTIMERT LADEEFFEKT

Grupperikring 3/63A

12stk ladeplasser pr gruppesikring.

IT 230V

Min ladeeffekt samtidighetsfaktor 1: 2.1kW

Max ladeeffekt: 7,4kW

Anlegget defineres som døgnladning.

Kun 1 fas ladepunkter

Noe sikkerhetsmargin må påberegnes innstilt.

Stasjon	Stasjonstyp	Stasjonens effekt
1	ZAPTEC PRO	7,4 kW
2	ZAPTEC PRO	7,4 kW
3	ZAPTEC PRO	7,4 kW
4	ZAPTEC PRO	7,4 kW
5	ZAPTEC PRO	7,4 kW
6	ZAPTEC PRO	7,4 kW
7	ZAPTEC PRO	7,4 kW
8	ZAPTEC PRO	7,4 kW
9	ZAPTEC PRO	7,4 kW
10	ZAPTEC PRO	7,4 kW
11	ZAPTEC PRO	7,4 kW
12	ZAPTEC PRO	7,4 kW

Stasjon	Stasjonstyp	Stasjonens effekt
13	ZAPTEC PRO	7,4 kW
14	ZAPTEC PRO	7,4 kW

Stasjon	Stasjonstyp	I. Fase		II. Fase	
		Stasjonens effekt	Stasjonens effekt	Stasjonens effekt	Stasjonens effekt
1	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
2	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
3	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
4	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
5	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
6	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
7	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
8	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
9	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
10	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
11	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
12	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
13	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW
14	ZAPTEC PRO	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW	7,4 kW

Ladeeffekten varierer ut ifra hvor mye kapasitet det er tilgjengelig på aktuelt måleranlegg/anlegg, hvilken nett type ladeanlegget er på koblet (IT/TN), hvor mange biler som er påkoblet ladeanlegget og hvilken effekt bilen har mulighet til å lade på.

## Levering og montering av Zaptec PRO ladestasjon

Ved klargjort infrastruktur kan det bestilles ladestasjon.

Vi monterer ladestasjon på klargjort ladepunkt på bestillers p-plass.

Vi utfører programmering, funksjonstest og sluttkontroll.

Faktura for bestilling av ladestasjon kan faktureres direkte til bruker/beboer om ønskelig. Alle bestillinger skal gå først igjennom styret og oversendes samlet med nødvendig informasjon for direkte fakturering til oss.

Ladestasjonene er priset pr stk i prisoverslaget. Det leveres kun ladestasjoner av typen ZAPTEC PRO. Se vedlagt produktark for mer informasjon. Dersom ladestasjon etterbestilles, tilkommer en kostnad på Kr 1.000 eks mva pr bestilling.

Torshov Elektro AS, Gjerdrums vei 16, 0484 Oslo. Aut. Elektro Entreprenør  
Telefon 22 79 66 60. Bankgiro 1503.27.72185. NO 898 320 812 MVA



## **Sikkerhet og Zaptec Pro**

Zaptec Pro er en ladeboks designet for å muliggjøre et skalerbart system med en rask og enkel installasjonsprosess. For å muliggjøre denne typen installasjon, må visse viktige produktsikkerhetsfunksjoner oppfylles:

1. Integrert MCB (overstrømsbeskyttelse) - som tillater installasjon av flere Zaptec Pros på en felles installasjonskurs da den integrerte MCB'en sikrer at både kortslutnings- og overstrømssituasjoner håndteres i henhold til installasjons- og produktstandarder. Den interne MCB'en er i samsvar med IEC EN 60898-1 og IEC EN 60947-2.
2. Integrert RCD type B - denne RCD'en er i samsvar med EN 61008-1/EN 62423 og er eksternt verifisert av uavhengige testinstitutter. Løsningen er i henhold til kravet om mekanisk koblet brudd (4 poler) og 500A "make and break" samt 3000A kortslutningstoleranse.
3. Elektrisk sikkerhet i henhold til IEC EN 61851-1 og andre relevante standarder. Dette er testet av uavhengige testinstitutter og inkluderer også isolasjonstesting under overspenningsforhold.

Zaptec har utført full testing av Zaptec Pro via en tredjepart og rapporten kan lastes ned på deres nettside ved interesse.

## **LASTBALANSERING**

Rettferdighet i form av lik tilgang på strøm til lading er et viktig prinsipp i borettslag og sameier. For å sikre at den tilgjengelige kapasiteten blir utnyttet gunstig og fordelt jevnt på alle som til enhver tid ønske lade, er man avhengig av et anlegg med strømstyring. Dette kalles også lastbalansering.

## **ADMINISTRASJON OG BETALINGSLØSNINGER**

Movel benyttes som operatør. Se eget tilbud fra dem.

## **FORBEHOLD**

Kostnader fra lokalt Everk/Elvia er ikke medtatt.

Vi tar forbehold om at lokalt Everk/Elvia godkjenner vår forhåndsmelding.

Det er ikke medtatt bygningsmessige - evt kjerneboring, gravekostnader o.l

Vi tar forbehold om at evt nødvendige tillatelser for montering av ladestasjoner foreligger før installasjon, innhentet av sameiet/BRL.

Byggesøknader o.l er ikke medtatt om nødvendig.

Det er en forutsetning at arbeidet kan utføres rasjonelt.

Vi tar forbehold om at installasjonen kan utføres spenningsløst og som vi har beskrevet.

## **ANNET**

Ved oppstart faktureres 30% av tilbudets totale for infrastruktur.

Det A-konto faktureres videre trinnvis gjennom prosjektet.

Faktura har forfallsdato innen 14dager, om ikke annet avtalt.

Arbeid utover pristilbud faktureres på grunnlag av medgått tid og materiell.

Deres timepris er Kr 760,00 eks mva.

Torshov Elektro AS, Gjerdrums vei 16, 0484 Oslo. Aut. Elektro Entreprenør  
Telefon 22 79 66 60. Bankgiro 1503.27.72185. NO 898 320 812 MVA



El-installasjon utføres hverdager mellom kl 07-16.  
Det må påberegnes noe strømutkobling i dette tidsrommet.  
Det er byggherre sitt ansvar å varsle berørte parter, minst 2 uker før utkobling.

Vi kan utføre årlig service på ladeanlegget om ønskelig.  
Pris Kr 300 eks mva pr ladeuttak.  
Minstepris Kr 5.000 eks mva.

Vi trenger noe lagringsplass til utstyr og mulighet til å parkere 2stk servicebiler kostnadsfritt under installasjon av ladeanlegget. Evnt parkeringskostnader viderefaktureres.

Vi utarbeider en monteringsplan som overleveres styret eller annen kontaktperson for videre varsling for flytting av biler når parkeringsplassen ikke kan være tilgjengelig pga installasjon.

Prisene indeksreguleres iht konsumprisindeks SSB fra 21.08.2023  
Anlegget er kun forhåndsprosjektert.

### **KONFIDENSIALITET**

Vi gjør oppmerksom på at informasjon som gis i tilbudet/prisoverslaget er konfidensielt og skal ikke distribueres eller gjøres kjent for 3. part uten skriftlig tillatelse fra Torshov Elektro AS.

Prisoverslaget er gyldig i 30 dager, men kan forlenges ved forespørsel.

Vi håper vårt prisoverslag er av interesse.

Med Vennlig hilsen  
**Torshov Elektro AS**

Jonas Amundrud



## Øvre Ravnåsen Borettslag

Leiligheter: 214

Budsjetttilbud 9. oktober 2023

Etablering av fibernett  
Bredbånd og TV tjenester



# Om OBOS OpenNet

OBOS OpenNet bygger fibernet for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

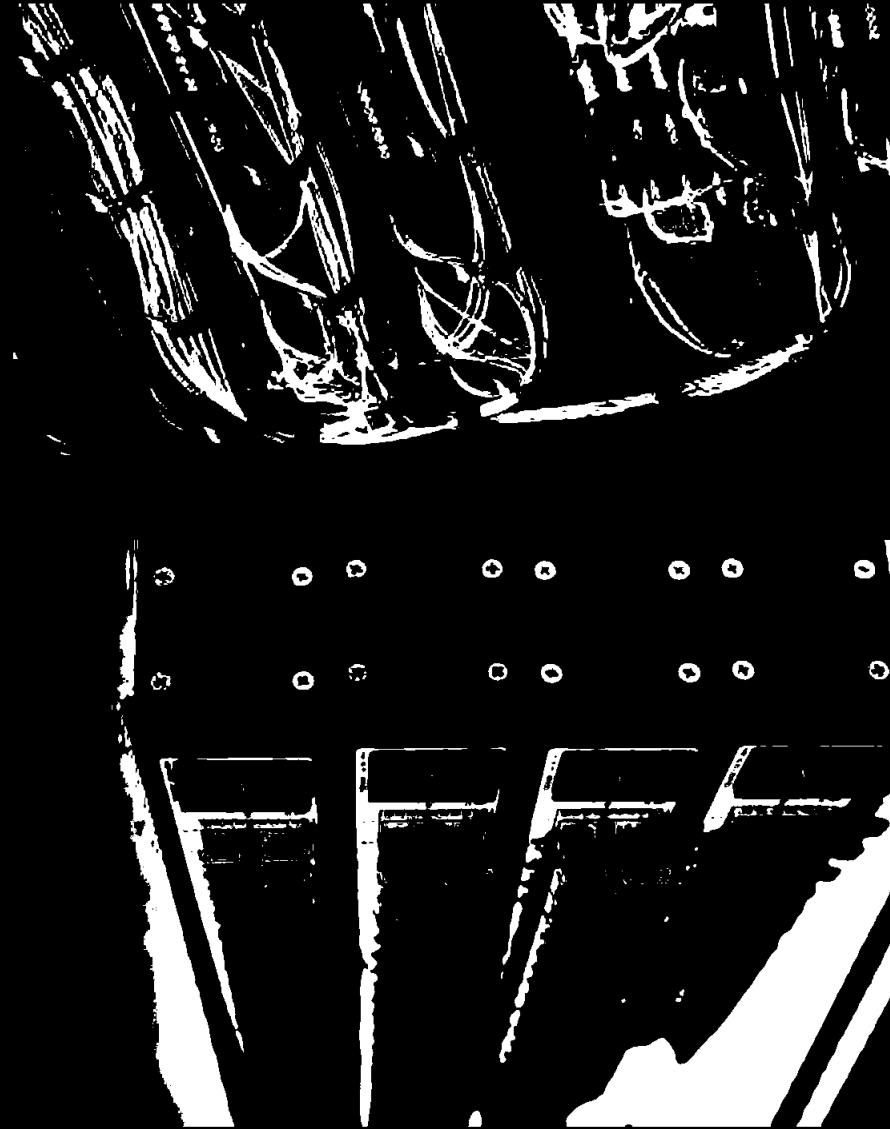
OBOS OpenNet har bygget fibernet siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS OpenNet, og stadig flere andre borettslag og sameier velger samme løsning.



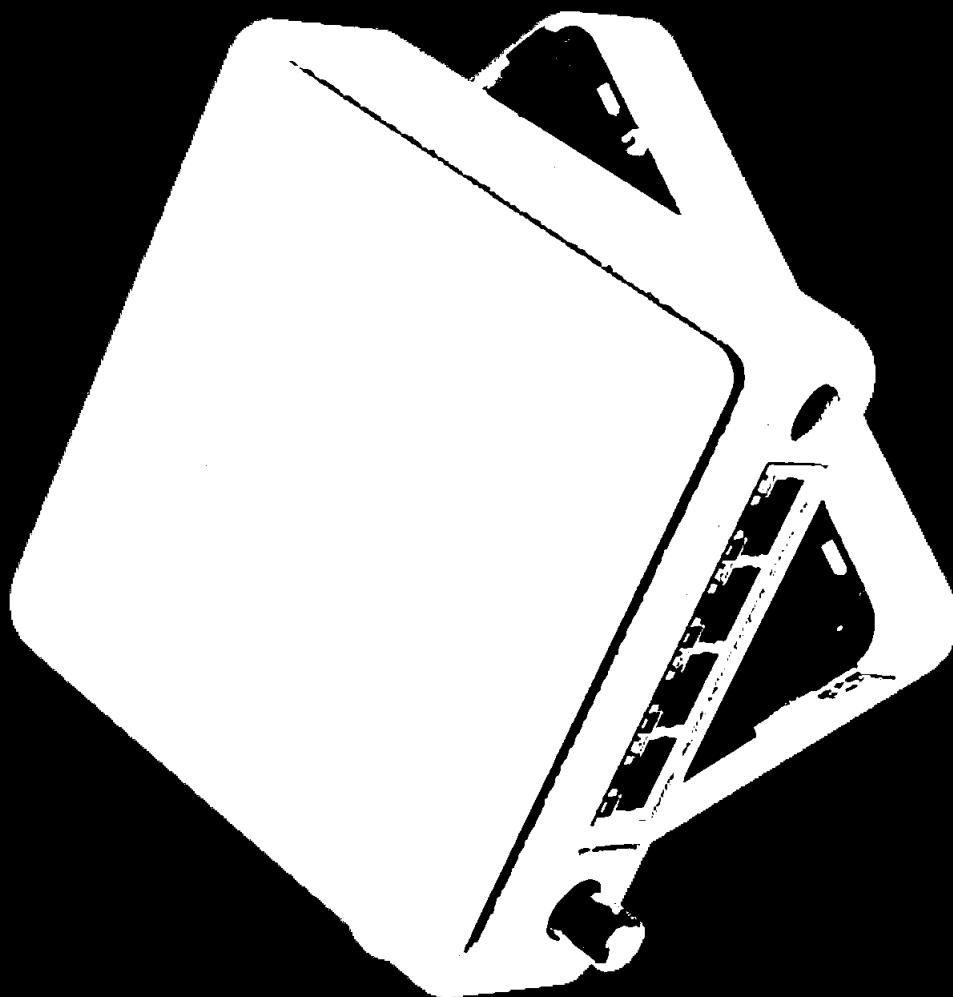
# Innhold tilbud

1. **Fibertilkobling til OBOS OpenNet**
2. **Etablering av fibernett i boligselskapet**
3. **1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til alle leiligheter**
4. **OBOS OpenNet dekker etablering**

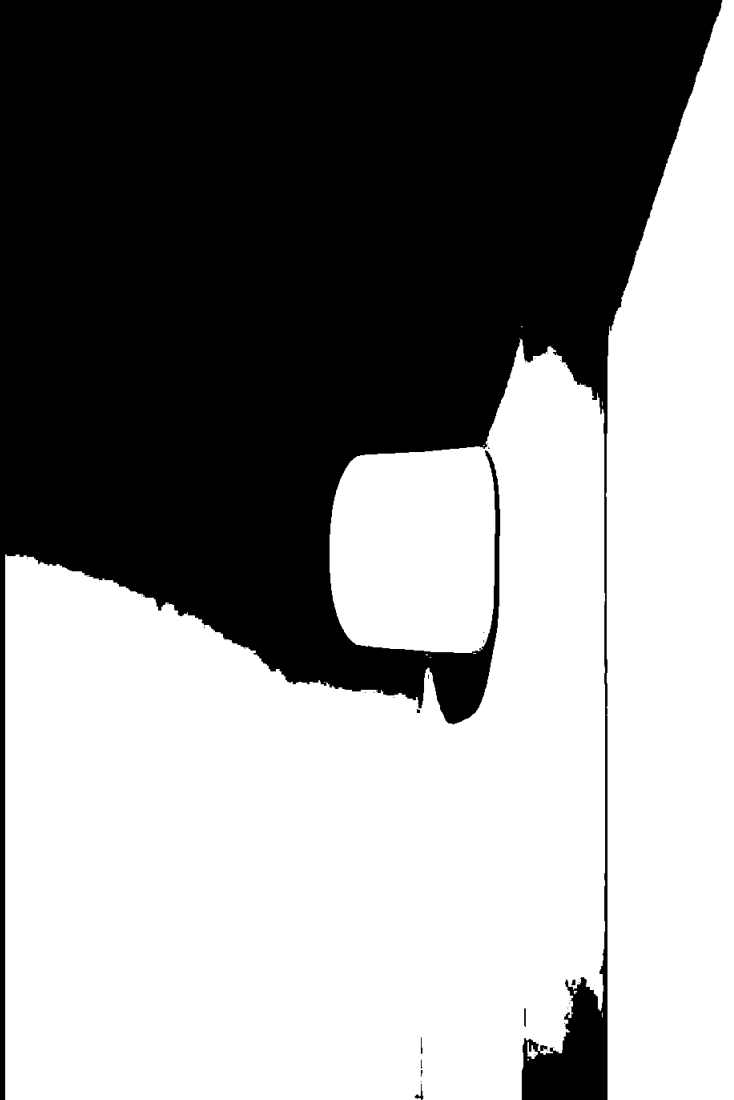
# OBOS OpenNet etablerer fibernett i boligselskapet



Fiber avsluttes i et fibermodem i hver leilighet



En Wifi6 ruter leveres og settes opp for alle



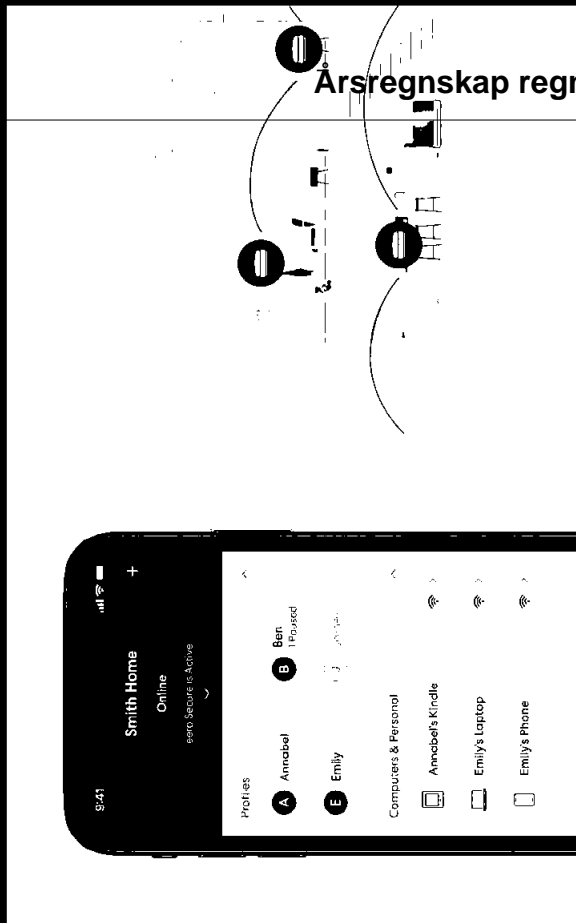
# Internett + WiFi



Høyhastighet  
bredbånd  
med internett  
til alle  
leiligheter



Trådløs ruter med  
nyere trådløs  
standard (WiFi 6)



Enkelt oppsett og  
full kontroll  
gjennom app

Kan enkelt utvides til  
«mesh-nett» med  
flere enheter

# TV



De fleste boligselskap ønsker i dag å la husstanden selv velge om de skal ha et «TV abonnement», eller

Ønskes kollektivt TV utarbeides naturligvis også tilbud på dette.

# Løsninger tilpasset våre endrede medievaner



Nesten 60 % nedgang i bruk av lineær TV siden 2017

Vedlegg 5

126 av 188

Vi ønske  
velge innl  
selv!



## **Fordeler med valgfri TV-tjeneste**

- Flere TV-leverandører å velge mellom
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i borettslagets avtaleperiode. Maks 12 mnd binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader



# TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. I OBOS OpenNet kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim. For mer info: [www.obos.no/tv](http://www.obos.no/tv)

## RiksTV

Kanalpakker inkl. TVboks fra:  
Favoritter 3: 199,-

## allente

Tidligere Viasat og Canal Digital

Kanalpakker inkl. TVboks fra:  
Basic: 269,-

Inkludert strømmejenester:  
Viaplay Film & Serier og  
TV 2 Play Basis



## strim

Strømmejenester og  
TV kanaler samlet

60 dager fri prøveperiode

OBOS medlemmer får 10%

PS. Kun avspilling i app. Ingen egen TVboks.  
Prøveperioder og rabatter gjelder ikke når  
Premium sport velges.

\*Priser og kampanjer kan endres fortløpende

# Oppsummert

- Det etableres fiber frem til et fibermodem i alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle. Kablet og trådløst nett hos alle (WiFi6/AX)\*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 mnd. avtaleperiode
- TV tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser

\* Kan utvides til Mesh

Håper tilbudet er interessant og ser frem til nærmere samtaler.

Thomas Asbjørnsen

[thomas.asbjornsen@obos.no](mailto:thomas.asbjornsen@obos.no)

91 35 93 44

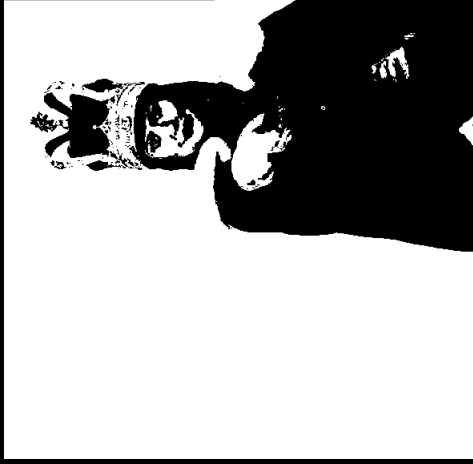


# Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Med flere tilbydere i nettet finnes veldig mange alternativer, nevner her noen helt få eksempler som utgangspunkt.



**RikstV**  
Komplett underholdning overalt



**allente**

sregnskap regns

## Eksempel:

### RiksTV Basis

- 50 norske og internasjonale TV-kanaler
- Tilgjengelig på boks og i app i hele EU/EØS
- TV opp til fire steder uten tillegg i abonnementsprisen
- Vår nyeste Strømmeboks inkludert

179,-

# Rikst

RiksTV Basis Fiber gir deg tilgang til disse kanalene.



## Eksempel:

### RiksTV Favoritter 3

- Seks faste og tre valgfrie kanaler. De tre valgfrie kan enkelt endres på Min Side 24/7
- Tilgjengelig på boks og i app i hele EU/EØS
- Vår nyeste Strømmeboks inkludert
- Last ned app'er fra Google Play på strømmeboksen og bruk den som mediasenter i stua

109,-

# RikSTV

Favoritter Fiber gir deg tilgang til disse kanalene.



I tillegg kan du velge 3 av disse kanalene.



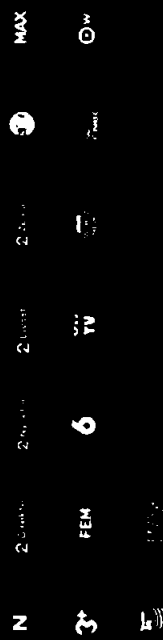
Årsregnskap regnskapsår

# Eksempel:

**Stream Basic**  
kr/mnd  
Streamingtjenester inkludert

2 Play > 100%

TV-kanaler inkludert



**4 STRØMMER**  
inkludert

nrk0 nrk1 nrk2

For å streamere NRK-kanalene trenger du Allente 1.50

# allente

- Du får med Allente 1, uten ekstra kostnad
- Støtte for 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å løste ned apper og spill

Se filmer  
sport og s  
- der du



- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde
- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, Chromecast, nettbrett eller PC



- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Se hjemme, på hytta, på toget eller hvor du måtte ønske
- Se i hele EU og EØS – ta med underholdning på ferie!



# Frihet S 200 poeng

Frihet S gir deg Bredbånd 1000 til 200 poeng. Trenger du mindre bredbånd kan du bruke inkluderte poeng på T-We Basis. Du kan også kjøpe ekstra poengpakker.

## Bredbåndshastigheter

50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 160 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 200 poeng
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

Forhåndsvalgt

## T-We Basis

200 poeng



## Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Bytt når du vil

### Strømmetjenester

Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

## Kanalpakker og strømmeinnhold

30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	2 poeng	4 poeng	2 poeng
			4 poeng	3 poeng				

## Enkeltkanaler

1-3 poeng per kanal



PRODUKTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

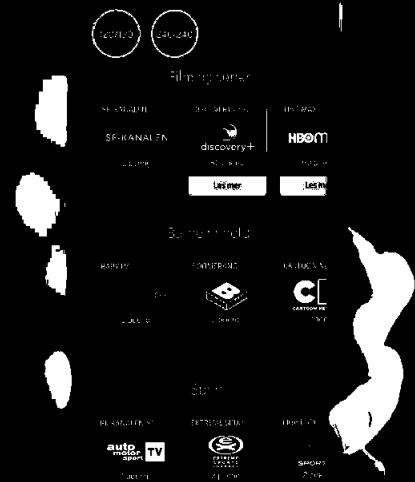
Tv-Internett samlet.pdf



## Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres  
av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går  
gjennom våre tjenester og  
infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt  
for datakriminalitet

## Din digitale sikkerhet

### Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

### Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Vedlegg 5

### Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

### Telenor beskytter samfunns-kritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

136 av 188

Tv-Internett samlet.pdf

©2023 BRØNNØYSUNDREGISTRERNE



# Tilbud fra Telenor Norge AS

til Øvre Ravnåsen Borettslag





Ravnåsveien 95  
w/ Andor Tellefsen

Fornebu, 21.12.2023

## Tilbud på nytt fibernett med Frihet S

### Fellesavtale om leveranse av TV

Viser til tidligere samtaler. Telenor Norge AS (heretter Telenor) har gleden av å oversende informasjon om mulighetene for utbygging av nytt fibernett samt produkter og tjenester Telenor kan tilby.

### Bakgrunn for tilbudet

Telenor tilbyr installasjon av fibernett, TV og Frihet S-avtale som inneholder et av markedets beste TV- og bredbåndstilbud. Telenor er Norges største kabel-/fiberleverandør, og har lang erfaring med å samarbeide med utbyggere, boligbyggerlag og borettslag. Vi har også lokale kontaktpersoner i en profesjonell organisasjon og et dyktig kundeserviceapparat.

### Etablering av nytt fibernett

Telenor tilbyr å etablere nytt fibernett til 215 leiligheter.

Fiber trekkes fra Telenors nett frem til et definert overleveringspunkt. Telenor tilbyr å legge en kabel med to fibre fra overleveringspunktet og frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral. Det interne nettet blir bygget i stjernestruktur. Det leveres 1 kontakt per boenhet.

Dersom den enkelte beboer ønsker flere kontakter i leiligheten kan dette avtales direkte med montøren og vil bli fakturert individuelt. Etter ferdigstilling bestilles ekstrauttak via vårt kundesenter på tlf. 915 09000.

### TV og Komplet-avtale – priser og avtaleperiode

Etablering av nytt internnett forutsetter leveranse av TV og Frihet S-avtale til alle 215 boenheter. Tilbudet forutsetter foretatt befaring og godkjenning i henhold til Telenors krav til lønnsomhet. Det forutsettes felles faktura til boligsammenslutningen (215 boenheter).

Telenor har foretatt en vurdering av investeringene knyttet til utbygging og installasjon av nytt fibernett til Ravnåsveien 95, og kan tilby følgende:

Fremføringskostnad	0 kr
--------------------	------



## Totalpris per husstand per måned: Kr 299

Produkt	Pris per måned	Antall	Sum
Frihet S	299,00 kr per mnd	215	64 285,00 kr
WiFi Ruter	0,00 kr per mnd	215	0,00 kr

Alle priser er inkl. mva. Avtaleperiode er 72 måneder

Det tas forbehold om endringer i avtalekonseptet og TV i løpet av utbyggings/avtaleperioden. Telenor tar også forbehold om at avtalen kan kanselleres eller revideres i tilfellet uforutsette utbyggingskostnader tilkommer eller hvis det dukker opp forhold som er utenfor Telenor sin kontroll.

Telenors investeringer på kr 3 222 326,- for nytt internnett er å anse som et serielån som avskrives i like årlige deler over avtaleperioden. Dersom Kunden ønsker å avslutte avtalen før avtaleperioden er utløpt må Kunden innbetale det resterende beløpet av investeringskostnaden.

Avtaleperioden løper fra ferdigstillelse av installasjonen. Leveringstid avtales ved kontraktsinngåelse.

### Tekniske forutsetninger

- 220V må være tilgjengelig i hver husstand ved hjemmesentral og evt. ved grensesnitt dersom det er behov for koblingsutstyr.
- Utstyr som monteres og installeres er Telenors eiendom.
- Det tas forbehold om tillatelse til fremføring av kabler.
- Det gis rett til fremføring av kabler over boligsammenslutningens eiendom.

### Øvrig

Alle priser er inkl. mva. Tilbudet er gyldig til og med 01.05.2024.

### Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen  
Telenor Norge AS

Jack Sørland  
Key Account Manager

NextGenTel

---

FIBER FRA  
NEXTGENTEL

---

[www.nextgentel.no](http://www.nextgentel.no)

# Dette er NextGenTel

NextGenTel leverer høyhastighetsfiber til kunder over hele landet. Vi jobber hver dag for at våre kunder skal ha en god deal på internett.

Velger du fiber fra NextGenTel får du:

- ✓ **Fiber fra prisvinnende Internettleverandør**
- ✓ **Valgfrihet til å velge TV-løsning**
- ✓ **Styret får egen kontaktperson**

Vedlegg 5

141 av 188

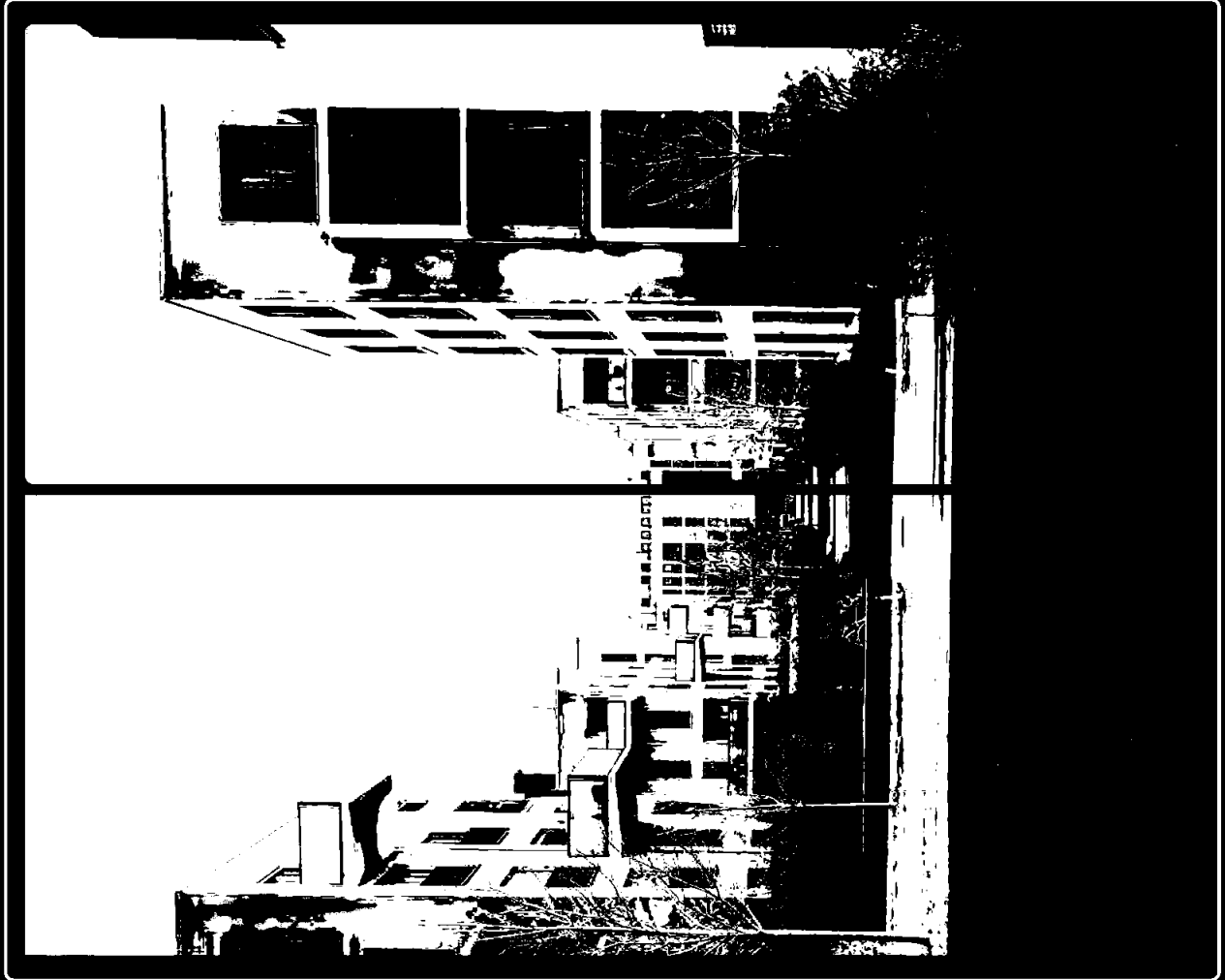


# Øvre Ravnåsen Borettslag

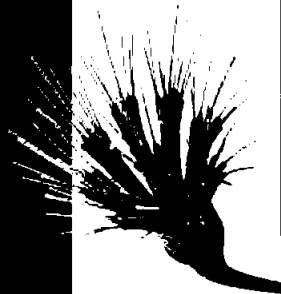
Leiligheter: 214

Budsjetttilbud: 19.2.2024

Etablering av fibernett  
Internett og TV-tjenester



# Fiber i borettslag



## Etablere fiber

1. Punkt-til-punkt fiber installeres
2. Media converter i hver bolig
3. Eget WiFi-utstyr i hver bolig

Vedlegg 5



Verdens raskeste og mest stabile internetteknologi

### Høyere hastighet

Streame video, spille online  
og laste ned store filer med  
gigabithastighet

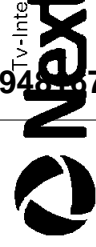
### Stabile fibertjenester

Mindre sannsynlighet for  
å oppleve forstyrrelser i  
nettet

### Egen kapasitet

Alle leiligheter får  
dedikert egen kapasitet

143 av 188



Next

TV-Inte  
or 948 16 7093



### COAXIALT NETT / «HYBRIDFIBER» (HFC)

- Fiber til sentral utenfor bygget med coaxialt spredernet
- Deler fiberlinjen med alle i spredernet
- Bygget for enveistrafikk (kabel TV)
- Mer utsatt for forstyrrelser
- Dårligere responstid

Vedlegg 5

144 av 188



### PUNKT-TIL-PUNKT FIBER (FTTH)

- Dedikert fiberlinje til hver leilighet
- Stabilt nett
- Ingen deler hastighet
- Fiber er ikke utsatt for forstyrrelser
- Raskere responstid og ubegrenset hastighet

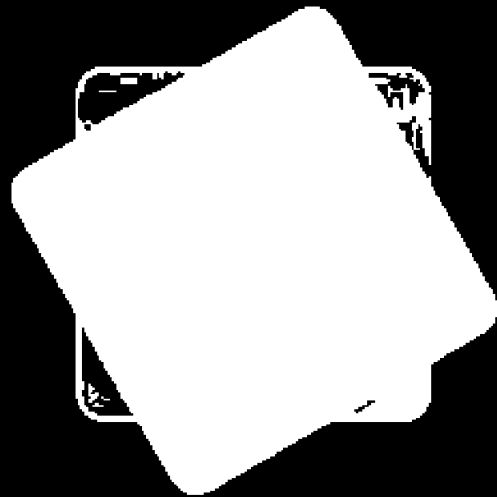


---

# Utstyr

Bindeledd mellom fibertinjen  
og WiFi i hjemmet

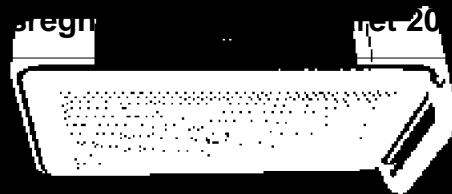
Hver bolig får eget utstyr



**Media conver**

[Les mer om vår](#)

[Media converter](#)



**WiFi-Utstyr**

[Les mer om vårt](#)

[WiFi-utstyr](#)

**Nextcom**

# Budsjetttilbud

Fiber

169,-

per måned per leilighet  
inkl. mva.

Fiber 1000

NextGenTel dekker etablering

Next

# TV OG STRØMMETJENESTER

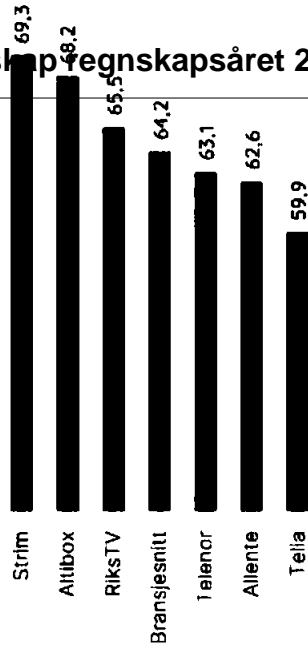
Strøm TV sømløst over fiber

Hver leilighet kan selv velge om de vil abonnere på TV-tjeneste eller ikke. Med NextGenTel får alle valgfrihet til å velge blant kundefavorittene RiksTV og Strim.

# RiksTV strim

## Velg mellom kundefavoritter

FIGUR 4 Kundetilfredshet 2023 Tv-leverandørerne



EPSI NORGE: [les hele rapporten her](#)

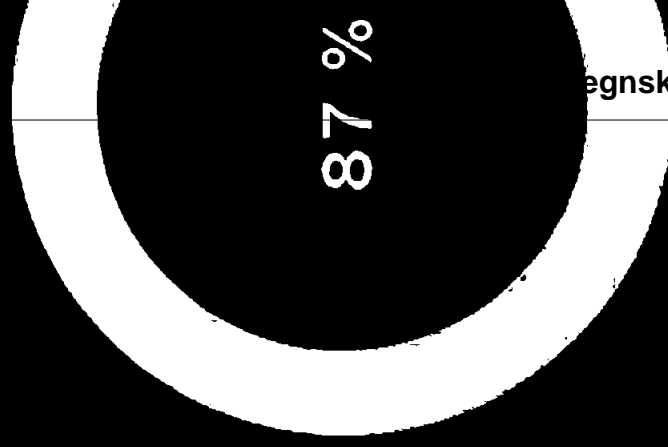
Vedlegg 5

147 av 188

# TV-vaner

Strømming er den mest populære måten å se på TV-innhold. I 2022 hadde 87 prosent av befolkningen tilgang til en eller flere betalte strømmetjenester.

Statistisk sentralbyrå (2022) Norsk mediebarometer



Fleksipakken for kun

249,-

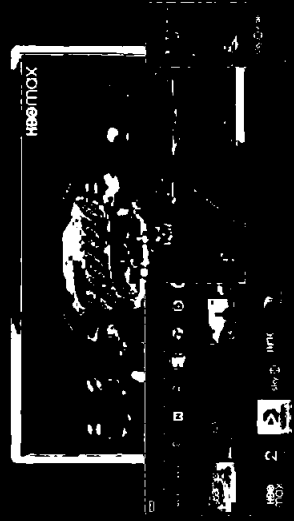
TV-pakker for enhver smak



Full TV-pakke og streaming

OBOS MEDLEMMER FÅR 10 %

Samle TV-pakker og strømmetjenester



\* Kampanjer og priser kan endres fortløpende

Next



## Fordele med kollektiv avtale hos NextGenTel

- Punkt-til-punkt fiber med hastighet opptil 1000 Mbps
- Individuelle avtaler som enkelt kan administreres i appen vår
- Toppmoderne WiFi-utstyr som gjør surfing og strømming til en lek
- Lavere fellesutgifter
- Super kundeservice
- Valgfrihet til å velge TV-løsning
- Egen kontaktperson for borettslagsstyret

Tilbudet innebærer 60 måneders avtaleperiode

Ved spørsmål, ta kontakt



Thomas Asbjørnsen  
150 av 188  
91359344

[thomas.asbjornsen@nextgentel.com](mailto:thomas.asbjornsen@nextgentel.com)

byttno

BEST & BILLIGST FIBERBREDBÅND

22 MÅNEDER P

NEXTGENTEL  
2023

Les mer om NextGenTel  
for borettslag

## Tilbud på leveranse av Altibox til Øvre Ravnåsen Borettslag

21.12.2023

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for **214** boenheter med en avtaletid på **3** år.

Etablering fibernett

Pris kr 0,- *Inkludert montering av hjemmesentral (wifi-punkt), dekoder. (ordinær pris ca. Kr 12 500,- per boenhet)*

Altibox Fiberaksess

Pris kr 39,- per enhet, per måned.

Altibox Flex M

Pris kr 499,- per enhet, per måned. *Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt.*

Altibox Fiberbredbånd 1000

Pris kr 349,- per enhet, per måned.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.  
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

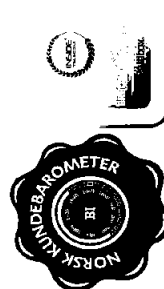
Vennlig hilsen

**Eilev Bye**

Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Mobil: +47 90920107

Epost: eilev.bye@vifiber.no



Vedlegg 5

151 av 188

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke faktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Tv-Internett samlet.pdf



altibox

# Kortreist kvalitet.

Ønsker du superraskt internett og fleksible tv-produkter fra en god nabo som tilbyr kundeservice hele døgnet? Vi er tilstede i ditt nærområde, samtidig som vi spiller på lag med Altibox-partnere i hele landet.

Dette kan gjøre deg trygg på at du får det beste fra to verdener: Super produktkvalitet og markedets beste service!

- NORDKRAFT FIBER
- vesteralskraft bredbånd
- Lofotkraft
- Boabo
- Mo i Rana
- Mjøsa
- Sentrifjer
- Trendheim
- NTE
- ISTAD FIBER
- Molde
- Ålesund
- Nordvest FIBER
- BergenFiber
- VIKLAND KRAFT
- Clyse
- Klepp energi
- ALTO FIBER
- bruse
- VIKEN FIBER
- NOTODDEN ENERGI
- Oslo
- Drammen
- Fredrikstad
- Eidsiva.
- Lillehammer
- Securum Bredbånd
- NTNU
- Kristiansund



Altibox har Norges  
mest fornøide tv- og  
bredbåndkunder.

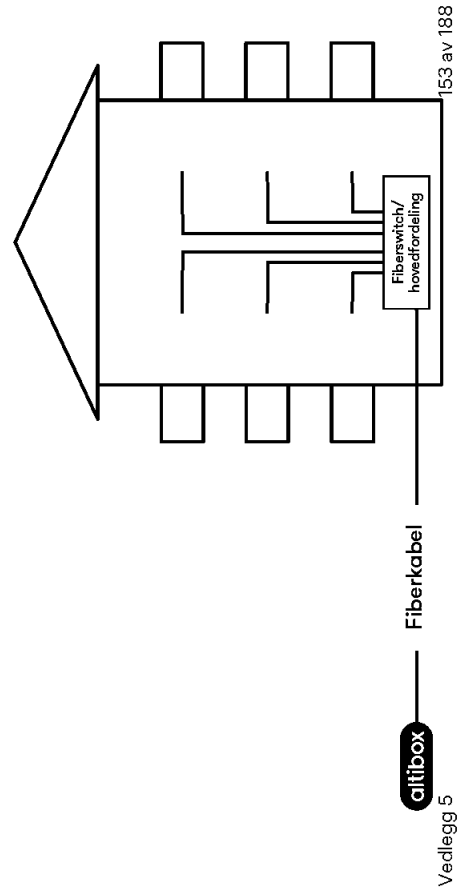
# På nett. Med lysets hastighet.\*

Fra oss får dere fiberbredbånd susende rett inn i hver enkelt boenhet. Dette gjør at dere ikke behøver å dele nettkapasiteten med andre, sikrer superrask hastighet og overlegen stabilitet.

Fiberen vi leverer holder lysets hastighet og kapasiteten er nesten ubegrenset. I dag leverer vi internethastigheter på inntil 10 000 Mbps, og mens øvrige bredbåndsteknologier har nådd sin maks-kapasitet, vil fiberen leve langt inn i fremtiden.

## Vi vil bygge fiber til alle boenhetene.

Og etter endt avtaletid overtar boligselskapet brukretten til fiberkablene. Det gir dere mulighet til å bytte leverandør, eller kombinere flere leverandører, uten å måtte trekke nye kabler. Invester i digital infrastruktur!

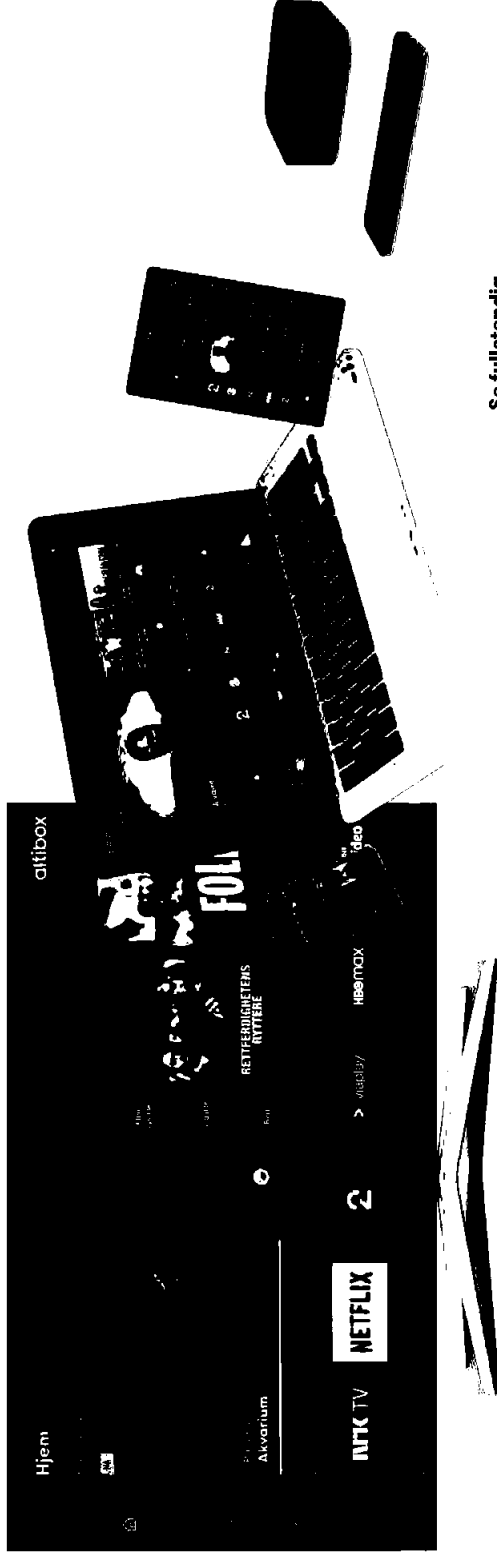


Vedlegg 5

Tv-Internett samlet.pdf

\*altibox.no/nett





Se fullstendig  
oversikt på  
neste side.

## Full frihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med det innholdet du selv ønsker, ved bruk av et enkelt poengsystem. Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.





altibox

Fellesavtale:

# Altibox Fiberaksess

Beboere etterstår i større grad valgfrihet, og derfor har Altibox lansert avtaleformen Fiberaksess. Fiberaksess gir lav felleskostnad, og hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for tv, bredbånd og hjemmetelefon. Alle beboere får frihet til selv å bestemme sine produkter og tjenester til gunstige priser.




## Med Altibox Fiberaksess kan beboere velge mellom:


Altibox M 499,- pr. md.	Altibox L 699,- pr. md.	Altibox XL 899,- pr. md.	Det svarer seg å bestille en produktpakke, men det er også mulig å bestille kun internett eller tv fra Altibox:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internett 100/100 Mbps</li> <li>• Tv med 10 poeng</li> <li>• Et utvalg faste kanaler</li> <li>• 50 timer opptak</li> <li>• Start forfra</li> <li>• Programarkiv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internett 500/500 Mbps</li> <li>• Tv med 50 poeng</li> <li>• Et utvalg faste kanaler</li> <li>• 500 timer opptak</li> <li>• Start forfra</li> <li>• Programarkiv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internett 1000/1000 Mbps</li> <li>• Tv med 100 poeng</li> <li>• Et utvalg faste kanaler</li> <li>• 1000 timer opptak</li> <li>• Start forfra</li> <li>• Programarkiv</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altibox Fiberbredbånd 100 (100/100 Mbps)..... 349,- pr. md.</li> <li>Altibox Fiberbredbånd 500 (500/500 Mbps)..... 449,- pr. md.</li> <li>Altibox Fiberbredbånd 1000 (1000/1000 Mbps)..... 549,- pr. md.</li> <li>Altibox TV med 10 poeng..... 299,- pr. md.</li> <li>Hjemmetelefon...fra 129,- pr. md. 100 poeng.....179,- pr. md.</li> <li>25 poeng.....59,- pr. md. 150 poeng..... 269,- pr. md.</li> <li>50 poeng.....99,- pr. md. 200 poeng..... 349,- pr. md.</li> <li>75 poeng.....139,- pr. md.</li> </ul>
Vedlegg 5	157 av 188		Tv-Internett-samlet.pdf


NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.






Med  
**Altibox Flex M**  
kan beboer  
velge ett av disse  
alternativene:






- Internett 100/100 Mbps
- Tv med 100 poeng
- Et utvalg faste kanaler
- 500 timer opptak




- Programarkiv
- Start forfra
- Egen e-postkonto



- Internett 1000/1000 Mbps
- Egen e-postkonto

**Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.**



### Beboer kan for en tilleggs kostnad heller velge:

Altibox L 199,- ekstra pr. md.	Altibox XL 399,- ekstra pr. md.	Det er også mulig å oppgradere med:																
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internett 500/500 Mbps</li> <li><b>Dette får du inkludert:</b></li> <li>• Tv med 50 poeng til f.eks. Netflix eller Viaplay, eller TV 2 Play Basis og HBO Max</li> <li>• 500 timer opptak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Internett 1000/1000 Mbps</li> <li><b>Dette får du inkludert:</b></li> <li>• Tv med 100 poeng til f.eks. Netflix og Viaplay</li> <li>• 1000 timer opptak</li> </ul>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Hjemmetelefon.....</td> <td style="padding: 2px;">fra 129,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">10 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">25,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">25 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">59,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">50 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">99,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">75 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">139,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">100 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">179,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">150 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">269,- pr. md.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">200 poeng.....</td> <td style="padding: 2px;">349,- pr. md.</td> </tr> </table>	Hjemmetelefon.....	fra 129,- pr. md.	10 poeng.....	25,- pr. md.	25 poeng.....	59,- pr. md.	50 poeng.....	99,- pr. md.	75 poeng.....	139,- pr. md.	100 poeng.....	179,- pr. md.	150 poeng.....	269,- pr. md.	200 poeng.....	349,- pr. md.
Hjemmetelefon.....	fra 129,- pr. md.																	
10 poeng.....	25,- pr. md.																	
25 poeng.....	59,- pr. md.																	
50 poeng.....	99,- pr. md.																	
75 poeng.....	139,- pr. md.																	
100 poeng.....	179,- pr. md.																	
150 poeng.....	269,- pr. md.																	
200 poeng.....	349,- pr. md.																	

Vedlegg 5

158 av 188

Tv-Internett samlet.pdf

NB: Vi tar forbehold om endringer.



**altibox**

Fellesavtale:

# Altibox Fiberbredbånd 1000/1000

Vår høyeste hastighet. Ønsker du maks ytelse til gaming, hjemmekontor eller andre aktiviteter, er dette vår raskeste og mest stabile linje.

## Beboer kan oppgradere med følgende:

### Altibox TV XS

299,- ekstra pr. md.

- Tv med 10 poeng
- Et utvalg faste kanaler
- 50 timer opptak
- Start forfra
- Programarkiv

### Altibox TV XL

499,- ekstra pr. md.

- Tv med 100 poeng
- Et utvalg faste kanaler
- 1000 timer opptak
- Start forfra
- Programarkiv

### Det er også mulig å oppgradere med:

Poengene forutsetter at kunde har valgt TV XS eller TV XL.

Hjemmetelefon.....	fra 129,- pr. md.
25 poeng.....	59,- pr. md.
50 poeng.....	99,- pr. md.
75 poeng.....	139,- pr. md.
100 poeng.....	179,- pr. md.
150 poeng.....	269,- pr. md.
200 poeng.....	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.

Vedlegg 5

159 av 188

Tv-Internett samlet.pdf



# Tilbud Øvre Ravnåsen

**Partnerskap Øvre Ravnåsen brl-Multinett AS og Telia Norge AS**

Dato . 12.02.2024

Tilbudsfrist : 30 april, 2024

# Telia og Multinett sin oppfatning av behov

## Alternativ A – Kun Bredbånd

- Kollektiv avtale med Bredbånd 1000MB.
- Hver beboer kjøper egen TV pakke iht. behov

## Alternativ B - TV og Bredbånd

- TV og Bredbånd i felles avtalen
- Individuell fleksibilitet mht valg av ulike TV pakker og Bredbåndshastigheter

## Felles for begge alternativer

God total økonomi for Øvre Ravnåsen og alle beboere

Fremtidsrettet infrastruktur- Fiber Nye TV og Strømmebokser

Siste teknologi Smart Wifi 6

Valgfrihet for den enkelte

Høye bredbåndshastigheter Forbedret TV opplevelse Enkel tilgang til strømme tjenester

Egen support for styrer Digitale selvbetjeningsløsninger Fordel ved å samle flere tjenester På lag med Multinett og Telia

# Bruk av TV og Bredbåndstjenester på Øvre Ravnåsen

## TV er sentralt for mange

- 84% bruker dagens TV løsning med 30 poeng
- 16% har oppgradert til «mer TV»
- 80 av ca 240 bokser er «fremtidsrettet
- Gjennomsnittlig TV titting er hele 4,5 time pr dag

## Bredbåndstjenestene

- 53% av beboere benytter kollektiv hastighet
- 25% har Bredbånd 100 MB
- 13% har Bredbånd 250 MB mer
- 9% har bredbånd 500 eller

## Mobil gir fordeler

- 67 husholdninger med 105 mobil abonnement mobil fra Telia.
- Disse kunder nyter fordel av dobbel data og 10 ekstra TV poeng

# Kollektiv Flex Universal -vår mest fleksible løsning

3 gode alternativer der du som beboer velger den pakken som passer ditt behov aller best



## Alternativ 1 – TV og strømming med 30 poeng - 250 Mbps Bredbånd

Denne pakken gir deg enda raskere basisshastighet 250 mbps. Samtidig får du tilgang til en TV og strømpakke med 30 poeng som gir frihet til å velge inn de TV kanalene du ønsker og mange av våre strømmetjenester.

Denne Pakken gir samme TV innhold som dagens felles med 14 faste kanaler og 30 poeng men 25 ganger høyere bredbåndshastighet



## Alternativ 2 – TV og strømming med 50 poeng og 100 Mbps Bredbånd

Du får bredbånd med 100 Mbps, en god basisshastighet som oppleves som tilstrekkelig for de fleste. Samtidig får du også tilgang til TV og strømming med opp til 50 poeng, hvor du selv kan velge inn og ut innhold og skreddersy din egen pakke med kanaler og strømmetjenester.



## Alternativ 3 – TV og strømming med 5 poeng og 500 MB

Denne pakken gir deg hele 500 mbps bredbåndshastighet, samtidig som du får tilgang til TV pakke med 5 poeng. Dette gir deg mulighet til å se mange av de mest populære TV kanalene samtidig som du får et svært raskt bredbånd – helt uten ekstra kostnad.

Bytt pakke så ofte man vil- ingen binding, full fleksibilitet - 14 faste kanaler i tillegg på alle pakker

Pris : 369,- pr mnd/ pr ku  
Veil: 577,- pr.mnd pr. kun

Ekstra rabatt:

Apple TV: 1 pr husstand: 499,-

Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær

1 stk Telia Box (Generasjon 2)- veil 49,-mnd

Telia smart wifi 6, veil 49, Pr mnd

Etablering av nytt fiber nett

Avtaletid

Apple TV – sterkt rabattert ( kun 1 pr husstand)

or 948167093

# 1 Gbps Bredbånd - Strømmeboks inkludert



## Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær – Kollektive priser

1 stk Telia strømmebok Box (Generasjon 2), veil pris kr 49.-/mnd	Inkludert
Smart Wiifi 6, veil pris kr 49.-/mnd	Inkludert
Fibernet	inkludert
Avtaletid	5 år
Individuelt oppkjøp av TV pakker, 30 poeng og 50 poeng	6 mndr-50% avslag
Ekstra strømmeboks	49.- pr mnd

## Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær – Individuelle TV priser

TV strømming 5 poeng – 14 faste kanaler	259.- mnd
TV Strømming 30 poeng – 14 faste kanaler, første 6 mndr 174,5 pr mnd	349.- mnd
TV strømming 50 poeng - 14 faste kanaler, første 6 mndr 229,5 pr mnd	459.- mnd
APPLE TV – Stefkt rabattert – kun 1 pr husholdning	499.-

164 av

Konfidensielt

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd

**Pris Kr. 249,- pr mnd pr kunde**  
Veil: 504 pr mnd

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten strømmeboks

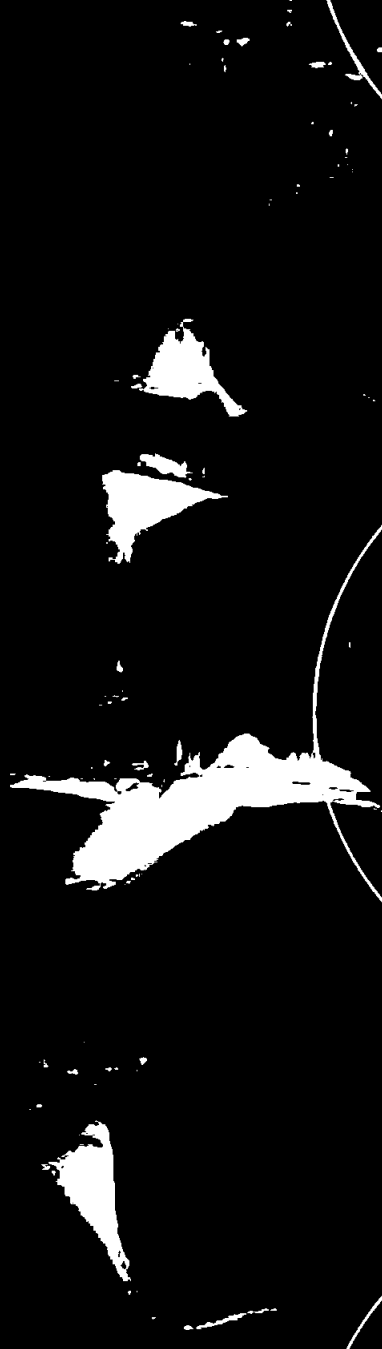
**Pris Kr. 219,- pr mnd pr kunde**  
Veil: 455 pr mnd

Ekstra rabatt.

Apple TV: maks 1 pr husstand: 499.-

# Tilgang til Norges r aste str me- og TV-tilbud

Med Telia Play f r dere str metjenester og TV-kanaler i ett og samme abonnement. Helt uten knot og med penger spart.



## Str ming og TV i ett abonnement

Få tilgang til et bredt underholdningsunivers med over 100 str metjenester og kanaler.



## Valgfrihet

Bruk TV-poengene til   fr tse i kanaler og str metjenester. Bytt inn og ut når dere vil, rett fra f rnkontrollen.



## Mulighet til   se hvor du vil

Se Telia Play med Telia Boost smart-TV, mobil, nettbrett eller pc/en. Hjemme, på hy eller til og med på reis innenfor EØS.



# De store strømmetjenestene

Med Telia Play får beboerne tilgang til alle favorittene i ett og samme abonnement.

**NETFLIX**

50 poeng 30 poeng 45 poeng

**HBOMAX**

> viaplay

**skySHOWTIME**

20 poeng 20 poeng

**2 Play**

Basis uten reklame

Over 100  
strømmetjenester  
og kanaler





## Fast innhold



Se favorittene fra TV2 Play og Nordisk Film +, samt en rekke av de store, populære TV-kanalene. Disse inngår i grunnpakken og er alltid tilgjengelig.



0 poeng





## Valgt innhold

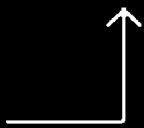
Velg inn favorittene med TV-poengene. Det er ingen bindingstid, se film p5 Netflix p5 fredag og bytt til HBO og seriemaraton p5 lørdag. Hver og en kan også nr som helst kjøpe flere TV-poeng!

1 poeng

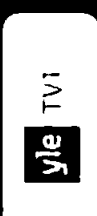
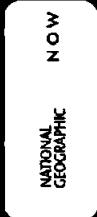
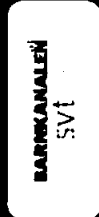
	mezzo				
		SKY NEWS			
	TVSMONDE				



# Valgt innhold



2-9 poeng



10-50 poeng





# Full fart til hjemmekontoret og strømming

Med internett fra Telia får beboerne:

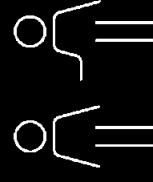
— **Raskt og stabilt internett:**

Nedlastning opptil 1000 Mbps  
Opplastning opptil 1000 Mbps

— **Trygg på nett:**



Foreldrekontr  
oll og  
antivirus



ID-forsikring  
og webhjelp



Ubegren  
lagring i



# HFC Tilbud Øvre Ravnåsen

Partnerskap Øvre Ravnåsen brl-Multinett AS og Telia Norge AS

Dato . 29.02.2024  
Tilbudsfrist : 29 april, 2024

# På lag med Multinett og Telia !

God total økonomi  
for borettslag og  
beboere

Benytte dagens  
infrastruktur HFC

Nye TV og  
Strømmebokser

Siste  
teknologi  
Smart Wifi 6

Valgfrihet  
for den  
enkelte

Høye  
bredbåndshastigheter

Forbedret  
TV  
opplevelse

Enkel tilgang til  
strømmetjenester:

Egen styresupport Digitale selvbetjening Telia samlet Lokal forankring

# Bruk av TV og Bredbåndstjenester på Øvre Ravnåsen

## TV er sentralt for mange

- 84% bruker dagens TV løsning med 30 poeng
- 16% har oppgradert til «mer TV»
- 80 av ca 240 bokser er fremtidsrettet
- Gjennomsnittlig TV titting er hele 4,5 time pr dag

## Bredbåndstjenestene

- 53% av beboere benytter kollektiv hastighet
- 25% har Bredbånd 100 MB
- 13% har Bredbånd 250 MB
- 9% har bredbånd 500 eller mer

## Mobil gir fordeler

- 67 husholdninger med hele 105 mobilabonner har mobil fra Telia.
- Disse kunder nyter fordeler av dobbel data 10 ekstra TV poeng

# Kollektiv Flex Universal - vår mest fleksible løsning

## 3 gode alternativ der du som beboer velger den pakken som passer ditt behov aller best



### Alternativ 1 – TV og strømming med 30 poeng- 100 Mbps Bredbånd

Denne pakken gir deg enda raskere basisshastighet 100 mbps. Samtidig får du tilgang til en TV og strømmepakke med 30 poeng som gir frihet til å velge inn de TV kanalene du ønsker og mange av våre strømmetjenester.

Denne Pakken gir samme TV innhold som dagens felles med 14 faste kanaler og 30 poeng men 25 ganger høyere bredbånds hastighet



### Alternativ 2 –500 Mbps Bredbånd

Du får bredbånd med 500 Mbps, en høy basisshastighet som oppleves som tilstrekkelig for de fleste.



### Alternativ 3 – TV og strømming med 5 poeng og 250 MB

Denne pakken gir deg hele 250 mbps bredbåndshastighet, samtidig som du får tilgang til TV pakke med 5 poeng. Dette gir deg mulighet til å se mange av de mest populære TV kanalene samtidig som du får et svært raskt bredbånd – helt uten ekstra kostnad.

**Pris : 299,- pr mnd/ pr kun**  
Veil: 486,- pr.mnd pr. kun  
Besparelse fra dagens av  
ca 160 000 kr.pr.år

Flex Universal 50				
BB	50	100	250	500
Prices	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
TV	0	249	349	449
Start50				
TV				
Start30			249	
TV Mini				
NO TV			0	

Avtaleinnhold som Multinett Av-sjonæ

1 stk Tella Box (Generasjon 2)- veil 49,-mnd

Tella smart wifi 6, veil 49,. Pr mnd

Gjennomgang av dagens infrastruktur

Avtaletid

Bytt pakke så ofte man vil- ingen binding, full fleksibilitet - 14 faste kanaler i tillegg på alle pakker

or 948167093

# 500Mbps Bredbånd + Digital tv med 14 faste og 5 valgfrie poeng

bef



**Pris : 259,- pr mnd/ pr kunde**

Veil: 533,- pr.mnd pr. kunde

Besparelse fra dagens avtale ca 262 000 kr.pr.år

## Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær – Kollektive priser

1 stk Telia strømmebok Box (Generasjon 2), veil pris kr 49,-/mnd	Inkludert
Smart Wifi 6 veil pris kr 49,-/mnd.	Inkludert
Gjennomgang av eksisterende infrastruktur	inkludert
Avtaletid	3 år

## Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær – Individuelle TV priser

TV strømming 5 poeng – 14 faste kanaler	0,- mnd
TV strømming 50 poeng - 14 faste kanaler	199,- mnd

## Avtaleinnhold som Multinett Aksjonær – Individuelle Bredbånd priser

750 Mbps	229,- mnd
1000 Mbps	309,- mnd
Vedlegg 5	175 av 18
Konfidensielt	5

# Tilgang til Norges r aste str me- og TV-tilbud

Med Telia Play f r dere str metjenester og TV-kanaler i ett og samme abonnement. Helt uten knot og med penger spart.

## Str ming og TV i ett abonnement

Få tilgang til et bredt underholdningsunivers med over 100 str metjenester og kanaler.

## Valgfrihet

Bruk TV-poengene til   fr tse i kanaler og str metjenester. Bytt inn og ut når dere vil, rett fra fjernkontrollen.

## Mulighet til   se hvor du vil

Se Telia Play med Telia Box smart-TV, mobil, nettb re eller pcen. Hjemme, på hy eller til og med på reisene innenfor EØS.



# De store strømmetjenestene

Med Telia Play får beboerne tilgang til alle favorittene i ett og samme abonnement.

**NETFLIX**

50 poeng 30 poeng 45 poeng

**HBOMAX**

> viaplay

**skySHOWTIME**

20 poeng 20 poeng

**2 Play**

Basis uten reklame

Over 100  
strømmetjenester  
og kanaler





## Fast innhold



Se favorittene fra TV2 Play og Nordisk Film +, samt en rekke av de store, populære TV-kanalene. Disse inngår i grunnpakken og er alltid tilgjengelig.



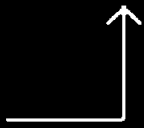
0 poeng



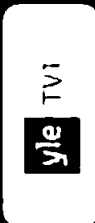
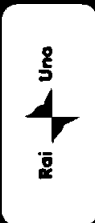
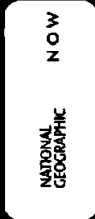
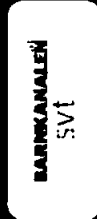




Valgt innhold



2-9 poeng



10-50 poeng



Videre kan jeg nevne noen av fordelene beboere får ved å ha Multinett -Telia:

- For beboere med mobil fra Telia kan man få 10 ekstra TV-poeng og ekstra data til de som legger dette inn på Min Side, i tillegg til garantert bredbånd via mobil ved eventuelle avbrudd, men dette må legges inn via Min Side.
  - o Det er 108 Telia-mobilkunder i Øvre Ravnåsen boligsameie, og 68 av disse har sikret seg Telias ekstratilbud, som gir store fordeler for husholdningene. 40 andre kan også få dette tilbudet, i tillegg til de som vurderer å bytte til Telia-mobil når de får informasjon om dette.
- Tre viktige strømmetjenester (Netflix, HBO Nordic, Viaplay) tilgjengelig via Telias poengsystem på TV. Dette er produkter som vil koste over kr 100 per måned per tjeneste hvis TV-pakken fjernes eller man velger en annen leverandør uten tilsvarende tilbud.
- Egne butikker hvor man kan få råd, veiledning, bytte utstyr uten å måtte vente på postgang hvis beboere ønsker å bytte eller få nytt utstyr
- Eget leveransekonsept hvor dedikerte Telia ansatte kommer hjem til beboere og setter opp nytt utstyr og bistår med bruk av tjenester
- Tjenesten Nettopp – digital opplæring for beboere som ønsker hjelp og veiledning til bruk av pc, telefon eller annet teknisk utstyr.

Vi håper tilbudet vil interessere dere og at vi kan komme til enighet. Det er viktig for Multinett at vi står samlet og er en betydelig aktør i markedet, derfor jobber vi for tiden med å inngå nye avtaler med fokus på pris og innhold.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 474 Selskapsnavn: Øvre Ravnåsen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Siv Heim (OBOS) er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Birgitte Helmersen og Kjærsti Rønneberg er valgt.</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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 325000 (ingen endring)  
 Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr375000 + årlig indeksregulering i hh til KPI

**Sak 6 Kontainer en gang i måneden**

Borettslaget skal bestille kontainer en gang i måneden

- For  
 Mot

**Sak 7 Malingsboden opprettes på nytt**

Malingsboden opprettes på nytt

- For  
 Mot

**Sak 8 Omlegging av søppelhåndteringen**

Omlegging av søppelhåndteringen

- For  
 Mot

**Sak 9 Søknad om rivning og fjerning av søppel bod mellom nr. 93 og 95**

Søknad om rivning og fjerning av søppel bod mellom nr. 93 og 95

- For  
 Mot



## Sak 10 Styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser
- Mot styret i borettslaget styrer fargevalg og sponser deler av nye markiser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Ved kjøp av nye markiser etter 1. juni 2024 skal fargevalg følge styrets anbefalinger.
- Borettslaget sponser en (1) ny markise i anbefalte farger med 5.000 kroner per leilighet.

## Sak 11 Endring av Husordensregler - Punkt 02, avsnitt 9

Arbeid med hammer og annet støyende verktøy kan som hovedregel benyttes mellom kl. 07.00. og kl. 19.00. alle hverdager (inkl. lørdag). Ved behov for å arbeide etter kl. 19.00. må beboer avtale dette med de naboene som blir berørt.

- For
- Mot

## Sak 12 Indeksregulering av husleia

Husleiene i borettslaget endres 1. mars hvert år i tråd med KPI.

- For
- Mot

## Sak 13 Økonomisk buffer i borettslaget

Husleia økes med 5 prosent hvert år i 5 år. Denne delen av husleia settes av til framtidige vedlikeholdsprosjekter.

- For
- Mot

## Sak 14 Forslag om endring av husordensregler 04. Dyrehold, punkt C

Kjæledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser, og foran beboernes leiligheter.

- For
- Mot



## Sak 15 Oppvarming - Radiatorvarme

Hvilket forslag stemmer du for?

- Perioden uten mulighet for oppvarming kortes ned, slik at varmen ikke skrur av før tidligst 1. juni og slås på igjen senest 1. september.
- Tillegg/endring av husordensregler: Radiatorvarmen skrur på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

## Sak 16 Pakkeboks fra Posten

Installer pakkeboks i hjørnet av garasjeinngangen, i likhet med MidRavnasveien Boretslag

- For
- Mot

## Sak 17 Helhetligplan for uteområdene - Formingsveileder

Formingsveileder og landskapsplan skal Styret benytte som et styringsdokument for alle fremtidige arbeider med uteområdene

- For
- Mot

## Sak 18 El-bilading uteparkering

Styret igangsetter straks arbeidet med etablering av infrastruktur for ladning av flest mulig elbiler på beboerparkering. Det er essensielt å komme i gang da støtteordningen fra Oslo Kommune på 50% kun varer ut 2024

- For
- Mot



**Sak 19** Infrastruktur for bredbånd og innholdstjenester - Alternative internett og TV-leverandører

Hvilket forslag stemmer du for?

- Alt. 1: OBOS-OpenNet
- Alt. 2: Multinett/Kollektiv Flex Universal - Nytt fiberanlegg.
- Alt. 3: Multinett/Kollektiv Flex Universal - Beholde eksisterende infrastruktur, anlegget blir gjennomgått.
- Alt. 4: Multinett/ 500Mbps Bredbånd + Digital tv 14 faste og 5 valgfrie poeng
- Alt. 5: Telenor tilbyr Frihet S
- Alt. 6: NextGentel

**Sak 20** Vedlikeholdsplan, tillegg til vedtekter

Tillegg til vedtekter nytt punkt 8-2 (4). Vedlikehold og bærekraft systemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

- For
- Mot

**Sak 21** Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Anne Grethe Tveter Benmich

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Berit Carina Andresen
- Kirsti Mikalsen
- Nina Snefrid Brandvold

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Linnea Martine Nordh

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Christiane Lollo D F Elvestad



**Sak 22 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Anne Grethe Tvester Benmich

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Berit Carina Andresen

**Sak 23 Valgkomite**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Linda Stensnes

Ove Bevolden



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.