



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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, 28.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 268 144	9 078 081
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 268 144</b>	<b>9 078 081</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 218	339 270
Annen driftskostnad		6 582 885	7 035 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 908 104</b>	<b>7 374 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 360 041</b>	<b>1 703 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 791	75 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 791</b>	<b>75 483</b>
Annen finanskostnad		2 514 566	1 414 782
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 514 566</b>	<b>1 414 782</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 420 775</b>	<b>-1 339 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		939 266	363 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</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		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		167 739	117 442
Sum finansielle anleggsmidler		169 389	119 092
Sum anleggsmidler		54 379 253	54 328 956
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			10 517
Sum fordringer		0	10 517
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 920	2 432 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 920	2 432 923
Sum omløpsmidler		1 966 920	2 443 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		26 402 881	27 342 146
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 402 881</b>	<b>-27 342 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 391 981</b>	<b>-27 331 246</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		53 517 994	54 864 256
Øvrig langsiktig gjeld		28 496 501	28 449 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 014 495</b>	<b>83 314 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 014 495</b>	<b>83 314 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354 292	
Leverandørgjeld		368 649	787 867
Skyldige offentlige avgifter		89	218
Annen kortsiktig gjeld		629	1 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>723 658</b>	<b>789 629</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 738 153</b>	<b>84 103 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410479

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 416 328  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE 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		10 268 144	9 078 081
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 268 144</b>	<b>9 078 081</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		325 218	339 270
Annen driftskostnad		6 582 885	7 035 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 908 104</b>	<b>7 374 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 360 041</b>	<b>1 703 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 791	75 483
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 791</b>	<b>75 483</b>
Annen finanskostnad		2 514 566	1 414 782
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 514 566</b>	<b>1 414 782</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 420 775</b>	<b>-1 339 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		939 266	363 829
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE 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		54 209 863	54 209 863
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		54 209 864	54 209 864
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 650	1 650
Andre fordringer		167 739	117 442
Sum finansielle anleggsmidler		169 389	119 092
Sum anleggsmidler		54 379 253	54 328 956
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			10 517
Sum fordringer		0	10 517
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 920	2 432 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 920	2 432 923
Sum omløpsmidler		1 966 920	2 443 440
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 900	10 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 900</b>	<b>10 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	26 402 881	27 342 146
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-26 402 881</b>	<b>-27 342 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-26 391 981</b>	<b>-27 331 246</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 517 994	54 864 256
Øvrig langsiktig gjeld	28 496 501	28 449 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 014 495</b>	<b>83 314 013</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 014 495</b>	<b>83 314 013</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	354 292	
Leverandørgjeld	368 649	787 867
Skyldige offentlige avgifter	89	218
Annen kortsiktig gjeld	629	1 544
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>723 658</b>	<b>789 629</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>82 738 153</b>	<b>84 103 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>



Organisasjonsnr: 948 416 328  
NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 546

Nedre Ravnåsen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nedre Ravnåsen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 18:00 og lukker 3. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/546>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene Nytt punkt 2
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Jørgen Sundstrøm velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tore Barstad og Oddbjørn Andestad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. S-546 Årsrapport styrerommet.pdf

#### Sak 5

### Endring av husordensreglene Nytt punkt 2

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Både røyking og bruk av narkotika på borettslagets fellesområde er forbudt gjennom norsk lov. Det observeres allikevel utstrakt brudd på dette. Tobakksrøyk oppleves generelt å gi ubehagelig lukt, mens åpenlys bruk av narkotika oppleves å gi utrygghet for våre beboere.

Flere rapporterte episoder den senere tid gjør at styret fremmer forslag om et tillegg til eksisterende husordensregler.

#### Nytt punkt 2 Røyking og bruk av narkotika

Det er forbudt å bruke narkotika og å røyke på/i borettslagets fellesareal. Med fellesareal menes garasje, inngangsparti til garasje og søppelboder, gangplan med boder (nivå 6), boder inkl. ganger (nivå 6 og 7).

Røyking på terrasser, balkonger, i hager og i trappehus ved inngangsdører skal unngås dersom dette er til sjenanse for naboer/andre beboere.

Med røyking menes all bruk av røyketobakk, elektriske sigaretter samt røyking av alle typer narkotiske stoffer.

#### Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt 2 legges til i Husordensreglene

#### Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 292 600.

#### Styrets innstilling



Størrelsen på styrehonoraret har stått nesten stille siden 2017. Det ble da økt fra kr 250 000,- til kr 275 000,-. I 2022 økte det til kr 280 000,-. Siden 2017 har KPI økt med over 26%, hvilket betyr at et indeksregulert honorar i 2024 hadde vært på kr 315 000,-. Redusert verdi av styrehonoraret medfører mindre interesse for nyrekruttering til styreverv.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar at styrehonoraret reguleres i henhold til konsumprisindeksen (KPI) fra 2024. Siste året (feb 2023 til feb 2024) har KPI økt med 4,5%. Styret foreslår derfor at styrehonoraret fastsettes til kr 292 600,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 292 600

#### Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Veseth  
Valgkomiteens innstilling.
- Roar Fotland  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eli Anita Henriksen  
Valgkomiteens innstilling.
- Thor Henning Isaacsen  
Valgkomiteens innstilling.

#### Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roar Fotland



Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Henning Isaacsen

Valgkomiteens innstilling.

Sak 9

### **Valg av valgkomite**

Det skal velges valgkomite for 1 år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anders Larsen
- Marianne Åsli
- Rosilee Elisabeth Mijer



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Roar G Fotland Ravnkroken 17 D

Varadelegert  
Thor Henning Isachsen Ravnkroken 17 F

### Valgkomiteen

Mari-Anne Aaslie Ravnkroken 15 E  
Anders Larsen Ravnkroken 23 E  
Elisabeth Rosilee Mijer Ravnkroken 23 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret/Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Nedre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.  
Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
185 58

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

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

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

### Møter og andre aktiviteter (i styreperioden 2023/2024)

Det er gjennomført 10 styremøter og tilsvarende forberedende møter med mulighet for at beboerne kan møte styret.

Det er gjennomført en rekke særmøter om energikartlegging og mulige ENØK-tiltak. (se nedenfor). Styremedlemmer har fått utbetalt kr 4 400 for til sammen 11 timer i 2023.

Dugnad ble gjennomført 25. april.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller med HMS-befaring på eiendommen og gjennomført faglig kontroll av felles elektroanlegg. Kontroll av brannforebyggende tiltak ble ikke gjennomført i 2023. Ny avtale med Norsk Brannvern er nå godkjent. Kontroll av brannsikkerheten i alle leiligheter med utskifting av brannslukkere blir gjennomført primo 2024.

### Økonomistyring

Også i siste periode, fra sommeren 2023, har kostnadene for drift av borettslaget økt mer enn inntektene. Felleskostnadene i husleia ble derfor justert opp med 13 % fra 1. januar 2024.

Lånerenter, kommunale og innleide tjenester har hatt størst prisstigning. Selv om energiprisene var moderate høsten 23 ser vi at ekstraordinær kulde og høye energipriser i desember/23 og januar/24 medførte rekordhøye utgifter til fjernvarme (oppvarming og varmtvann).

### Vedlikehold

På grunn av begrenset økonomi ble planlagt utvendig vedlikehold i 2023 redusert til å rengjøre betongfasader, utbedre vesentlige skader og flikk male veggene.

Mange beboere gjennomførte utvendig vedlikehold i henhold til vedtektene. Se vedtektene pkt. 5-1 Andelseieres vedlikeholdsplikt.

Fortsatt er det terrasser som ikke er tilstrekkelig rengjort og ytterkledning som enten ikke er ferdig beiset eller ikke påbegynt beiset. Mangelfullt vedlikehold kan medføre behov for større reparasjoner, utskifting av ytterkledning, vinduer, dører, heller etc. Styret minner om at denne vedlikeholdsplikten påhviler den enkelte andelseier/ beboer og at styret kan iverksette reparasjoner og andre utbedringer for eiers kostnad.

### Energiøkonomisering (ENØK)

Styret har arbeidet med en rekke ENØK-tiltak som vil redusere energiforbruket, og på sikt gi lavere felleskostnader. Tiltakene ble presentert i beboermøtet 11. mai i år og gjengitt i rundskriv august 2023.

Det mest interessante og mest kostnadsreduserende tiltaket er å gjenvinne energi fra overskuddsvarmen i garasjeanlegget vårt ved hjelp av varmepumper. Styret har forutsatt at denne type ENØK-tiltak er i samsvar med policy og føringer fra sentrale myndigheter og



Oslo kommune, men Hafslund Celsio viser til en avtale fra 1984 som gir dem monopol på leveranse av all energi som vi forbruker.

Styret besluttet 10. oktober 2023 at videre planlegging av ENØK-prosjektene settes på vent.

I vinter har det pågått møtevirksomhet mellom OBOS og Hafslund Celsio for å få aksept for delprosjekt varmpumper.

OBOS Prosjekt mottok primo mars i år et positivt svar på et tilsvarende prosjekt. Vi starter derfor igjen opp med videre planlegging av prosjektet, men detaljer og nødvendige avklaringer vil ikke være klar for behandling i ordinær generalforsamling i 2023.

I tillegg til delprosjekt varmpumper vurderer vi solceller, termostatventiler, vannrenseanlegg og individuell energimåling.



## 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 noe høyere enn budsjettet og skyldes tilskudd fra Klimaetaten Oslo kommune til ladeinfrastruktur.

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til fasadearbeid samt kostnader til drift/vedlikehold elektro.

Finanskostnader ble omtrent som budsjettet.

### Resultat

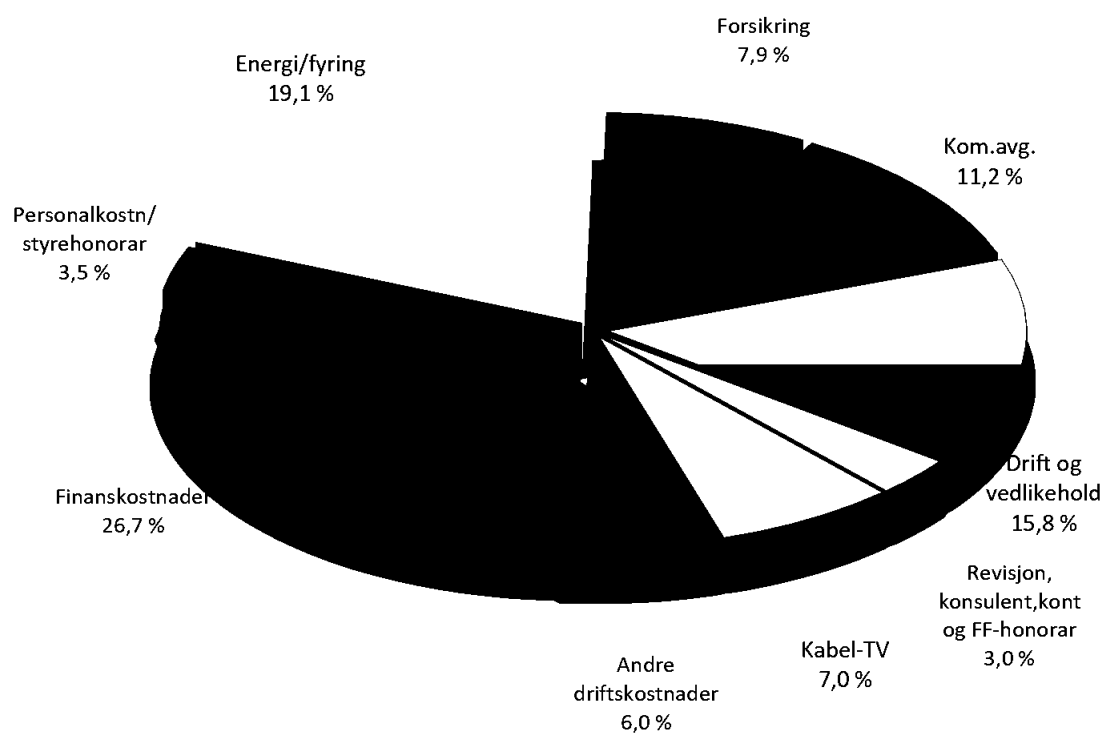
Årets resultat kr 939 266 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 1 243 262 (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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet ca 1,5 million til generell drift/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.

### Forsikring

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

### Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har en gjenværende hovedstol på ca 53,4 millioner. Den flytende renten er 5,59% og gjenværende løpetid er ca 22 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 456 664,- 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 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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, 12. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Nedre Ravnåsen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 852 672	9 005 976	9 853 000	10 868 000
Ladeinntekter EL-bil		30 425	24 705	40 000	30 000
Andre inntekter	3	385 047	47 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 268 144</b>	<b>9 078 081</b>	<b>9 893 000</b>	<b>10 898 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 218	-54 270	-102 000	-102 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 750	-9 000	-11 000
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-138 335	-132 760	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-113 467	-212 928	-95 000	-95 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 486 879	-1 940 694	-910 000	-915 000
Forsikringer		-740 109	-672 029	-744 000	-816 000
Kommunale avgifter	9	-1 055 262	-880 180	-1 057 000	-1 233 000
Energi/fyring	10	-1 798 035	-2 138 789	-2 100 000	-2 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 448	-562 297	-600 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-561 300	-464 456	-460 000	-537 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 908 104</b>	<b>-7 374 952</b>	<b>-6 524 000</b>	<b>-6 943 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 360 041</b>	<b>1 703 128</b>	<b>3 369 000</b>	<b>3 955 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	93 791	75 483	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-2 514 566	-1 414 782	-2 473 000	-3 021 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 420 775</b>	<b>-1 339 299</b>	<b>-2 468 000</b>	<b>-3 016 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>939 266</b>	<b>363 829</b>	<b>901 000</b>	<b>939 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		939 266	363 829		



Nedre Ravnåsen Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	53 407 395	53 407 395
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
Miljøbankkonto, øremerket		167 739	117 442
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 379 253</b>	<b>54 328 956</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 517
Driftskonto OBOS-banken		1 470 031	1 977 998
Sparekonto OBOS-banken		325 253	316 691
Innestående i andre banker		171 636	138 234
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 966 920</b>	<b>2 443 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-26 402 881	-27 342 146
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 391 981</b>	<b>-27 331 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 517 994	54 864 256
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	163 601	116 857
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 014 495</b>	<b>83 314 013</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		368 649	787 867
Skyldige offentlige avgifter	21	89	218
Påløpte renter		256 151	0
Påløpte avdrag		98 141	0
Annen kortsiktig gjeld	22	629	1 544
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>723 658</b>	<b>789 629</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 346 173</b>	<b>56 772 396</b>
Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0



Nedre Ravnåsen Borettslag

Oslo, 11.03.2024  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Roar G Fotland /s/ Even Aastorp /s/ Bjørn Henning Veseth /s/



Nedre Ravnåsen Borettslag

## 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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 807 032
Brensel	2 040 480
Leietillegg for påbygg	5 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 852 672</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Parkering	31 600
Andre leieinntekter	26 000
Gitterrister	12 516
Tilskudd fra Klimaetaten Oslo Kommune til ladeinfrastruktur	314 931
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>385 047</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 400
Påløpte feriepengene	-629
Arbeidsgiveravgift	-40 189
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 218</b>

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

## NOTE: 5



Nedre Ravnåsen Borettslag

## STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 017, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-104 355
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 113
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-113 467</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 046 590
Drift/vedlikehold VVS	-51 744
Drift/vedlikehold elektro	-237 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 619
Drift/vedlikehold heisanlegg (telenor abonnement)	-663
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 309
Kostnader dugnader	-4 827
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 486 879</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-725 537
Renovasjonsavgift	-329 725
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 055 262</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 864
Fjernvarme	-1 740 172
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 798 035</b>



Nedre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 824
Driftsmateriell	-7 271
Vaktmestertjenester	-390 342
Renhold ved firmaer	-4 726
Andre fremmede tjenester	-83 901
Trykksaker	-2 669
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 017
Andre kontorkostnader	-11 127
Telefon/bredbånd	-8 710
Porto	-723
Reisekostnader	-219
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-771
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-561 300</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 015
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 115
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 661
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>93 791</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-228 987
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 285 579
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 514 566</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

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



Nedre Ravnåsen Borettslag

## NOTE: 15

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger			
Tilgang 2005		16 150	
Avskrevet tidligere		-16 149	
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

## NOTE: 16

### AKSJER OG ANDELER

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

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

## NOTE: 17

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanserte 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 balanserte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken. Lånet er overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2016	-63 118 304	
Nedbetalt tidligere	8 254 048	
Nedbetalt i år	1 346 262	
		-53 517 994
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-53 517 994</b>

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

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



Nedre Ravnåsen Borettslag

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-163 601
Garasjeinnskudd	-505 700

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-89
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-89</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-629
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-629</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	53 517 994
Påløpte avdrag	98 141
<b>TOTALT</b>	<b>81 443 335</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7, mellom Ravnkroken 7F og 9F. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: nedreravnasen@styrommet.no og har hjemmeside på VIBBO: <https://vibbo.no/nedre-ravnasen>

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

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

### Vektertjeneste

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

### Parkering

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

### Ladeanlegg for biler

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

### Nøkler/skilt

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

### Informasjon om borettslaget

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82461366. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest



mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

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

### **Energimerking**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Rengjøring, reparasjon av skader og flikkmaling av betongfasader.
- 2022 Ombygging av elektro hovedtavler og etablering av ladeinfrastruktur for biler.
- 2021 Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkering.  
Utskiftet 6 avtrekksvifter, beising yttervegger
- 2020 Gjennomført radontiltak i laveste leiligheter. Rengjort og impregnert heller på gangplan, reparasjon og maling av boder m/dører gangplan, beising av yttervegger
- 2019 Skiftet 52 og justert cc ytterdører. Asfaltert vei fra snuplass og til gjesteparker Iverksatt ny avtale med P-Service for parkeringskontroll.
- 2018 Kamerainstallasjon garasje, utbedring betong.
- 2017 Fullført rehabilitering av fasader og utbedring av membraner.
- 2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.
- 2015 Nytt fibernett for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og gjesteparkeringen.
- 2014 Reparasjon og omtrekking av membran på gangplan over nr. 13 og 27.  
Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet forsetter i 2015) Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass.
- 2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport.  
Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan. Reparasjon av skader etter lekkasjer i membran.
- 2012 Reparasjon og omtrekking av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat(skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer.  
Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader.  
Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011.  
Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til
- 2011 Lekkasjer fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett.  
En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan.  
Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan.  
Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008.  
Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to terrasser.



Nedre Ravnåsen Borettslag

- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omteking m/tilleggisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hoved inntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området. 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.
- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 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 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 546 Selskapsnavn: Nedre Ravnåsen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Per Jørgen Sundstrøm velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tore Barstad og Oddbjørn Andestad 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 til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Endring av husordensreglene Nytt punkt 2**

Nytt punkt 2 legges til i Husordensreglene

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 292 600

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Veseth  
 Roar Fotland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Eli Anita Henriksen  
 Thor Henning Isaacsen

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Roar Fotland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Thor Henning Isaacsen



Sak 9 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

Anders Larsen

Marianne Åsli

Rosilee Elisabeth Mijer



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.