



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 843 470	14 595 086
Sum inntekter		15 843 470	14 595 086
Kostnader			
Lønnskostnad		388 302	433 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 954	15 446
Annen driftskostnad		9 608 633	12 744 546
Sum kostnader		10 016 889	13 193 689
Driftsresultat		5 826 581	1 401 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116 640	133 934
Sum finansinntekter		116 640	133 934
Annen finanskostnad		1 235 520	806 951
Sum finanskostnader		1 235 520	806 951
Netto finans		-1 118 880	-673 017
Ordinært resultat før skattekostnad		4 707 701	728 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 707 701	728 380
Årsresultat		4 707 701	728 380
Totalresultat		4 707 701	728 380
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 707 701	728 380
Sum overføringer og disponeringer		4 707 701	728 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			19 954
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 751 249
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Andre fordringer		230 576	
Sum finansielle anleggsmidler		233 876	3 300
Sum anleggsmidler		99 965 171	99 754 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		781	142 270
Sum fordringer		781	152 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 758 862	3 976 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 758 862	3 976 271
Sum omløpsmidler		5 759 644	4 128 542
SUM EIENDELER		105 724 814	103 883 091



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 400	21 400
Sum innskutt egenkapital		21 400	21 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 553 936	2 846 235
Sum opptjent egenkapital		7 553 936	2 846 235
Sum egenkapital		7 575 336	2 867 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 619 663	50 711 747
Øvrig langsiktig gjeld		49 516 027	49 286 600
Sum annen langsiktig gjeld		97 135 690	99 998 347
Sum langsiktig gjeld		97 135 690	99 998 347
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 864	4 669
Leverandørgjeld		1 000 441	993 634
Skyldige offentlige avgifter		430	7 343
Annen kortsiktig gjeld		3 053	11 462
Sum kortsiktig gjeld		1 013 788	1 017 108
Sum gjeld		98 149 478	101 015 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 724 814	103 883 091



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 480611

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2023



Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 843 470	14 595 086
Sum inntekter		15 843 470	14 595 086
Kostnader			
Lønnskostnad		388 302	433 698
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 954	15 446
Annen driftskostnad		9 608 633	12 744 546
Sum kostnader		10 016 889	13 193 689
Driftsresultat		5 826 581	1 401 397
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116 640	133 934
Sum finansinntekter		116 640	133 934
Annen finanskostnad		1 235 520	806 951
Sum finanskostnader		1 235 520	806 951
Netto finans		-1 118 880	-673 017
Ordinært resultat før skattekostnad		4 707 701	728 380
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 707 701	728 380
Årsresultat		4 707 701	728 380
Totalresultat		4 707 701	728 380
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 707 701	728 380
Sum overføringer og disponeringer		4 707 701	728 380



Organisasjonsnr: 948 167 093
ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 731 295	99 731 295
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			19 954
Sum varige driftsmidler		99 731 295	99 751 249
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 300	3 300
Andre fordringer		230 576	
Sum finansielle anleggsmidler		233 876	3 300
Sum anleggsmidler		99 965 171	99 754 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		781	142 270
Sum fordringer		781	152 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 758 862	3 976 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 758 862	3 976 271
Sum omløpsmidler		5 759 644	4 128 542
SUM EIENDELER		105 724 814	103 883 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	21 400	21 400
Sum innskutt egenkapital	21 400	21 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 553 936	2 846 235
Sum opptjent egenkapital	7 553 936	2 846 235
Sum egenkapital	7 575 336	2 867 635
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 619 663	50 711 747
Øvrig langsiktig gjeld	49 516 027	49 286 600
Sum annen langsiktig gjeld	97 135 690	99 998 347
Sum langsiktig gjeld	97 135 690	99 998 347
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 864	4 669
Leverandørgjeld	1 000 441	993 634
Skyldige offentlige avgifter	430	7 343
Annen kortsiktig gjeld	3 053	11 462
Sum kortsiktig gjeld	1 013 788	1 017 108
Sum gjeld	98 149 478	101 015 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 724 814	103 883 091



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
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Øvre Ravnåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 474





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 med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/474>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Holmlia Kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen viktig informasjon

De som skal stemme analogt (levere stemmeseddel) må delta fysisk på møte den 24. april. Stemmeseddel må leveres til styret etter møte.

Med hilsen styret

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Alternative internett og TV-leverandører
7. Sikre gangveiene
8. Borettslaget skal ikke bruke mer penger på radon-relaterte tiltak
9. Endring av husordensreglene § 1



10. Endring av husordensreglene §3
11. Endring av husordensreglene § 5
12. Endring av husordensreglene § 5
13. Endring av husordensreglene § 6
14. Endring av husordensreglene § 6
15. Endring av husordensreglene § 2
16. Endring av vedtektene § 5-1, 5-2 og nytt punkt § 5-7
17. Fjerning av søppelbod foran nr 93
18. Fastsettelse av honorar til styret
19. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
20. Valg av tillitsvalgte
21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
22. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Avklares på fysisk møte

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 4

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

NN velges som prorokollvitne/r (avklares på fysisk møte)

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0474 Øvre Ravnåsen borettslag.pdf



Sak 6

Alternative internett og TV-leverandører

Forslag fremmet av:

Aleksander G. Wasaznik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å at Øvre Ravnåsen Borettslag skal holde tritt med tiden og være et attraktivt borettslag for beboere i alle aldre foreslås det med dette at styret henter inn tilbud og vurderer alternative leverandører eller løsninger for leveranse av internett- og TV-signaler for å sikre at vi til enhver tid har den beste avtalen og ikke overbetaler for tjenestene. Slike leverandører kan f.eks være OBOS OpenNet, Telia eller Telenor.

I andre borettslag begynner det nå å bli standard med fibernett og hastigheter som langt overgår det vi i dag har i Øvre Ravnåsen Borettslag. I tillegg er det i 2023 stadig vanligere at borettslaget besørger tilgang til tjenester fra tilbydere gjennom en basis internettlinje, men at den enkelte beboer selv velger hvilket tjenestenivå de ønsker, og betaler selv eventuelle oppgraderinger. Lineære TV-signaler er i slike tilfeller valgfritt å betale for den enkelte beboer.

Valgfrihet trenger ikke om å bety økte kostnader for den enkelte beboer, men heller lavere kostnader for borettslaget og lavere eller like kostnader for den enkelte, avhengig av hva man ønsker av tilganger.

I tillegg vil undertegnede forslagsstiller påpeke at det er solidarisk å søke å senke kostnadene til TV og internett for den enkelte beboer gitt tiden vi er inne i, som er vanskelig for mange. Det er unødvendig å betale i dyre dommer for en tjeneste mange ikke tar i bruk.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styret skal til neste årsmøte vurdere alternative internett- og TV-leverandører, og alternativer for valgfrihet rundt tjenestenivå.



Sak 7

Sikre gangveiene

Forslag fremmet av:

Aylin Karayazgan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør settes i gang umiddelbare tiltak for å sikre at gangveiene innad i borettslaget er trygge for både barn og andre gående. Slik situasjonen er i dag kan ikke barn ferdes trygt innad i borettslaget fordi man må forholde seg til gangveiene som en trafikkert vei der biler kan komme i høy fart.

Forlag til vedtak:

1. Det bør settes opp fartsdumper i bakken opp mot Nr. 25 for å forhindre at biler øker farten på dette strekket. Per i dag er det ingen.
2. Det bør komme opp skilt "barn leker" og skilt med påminnelse om å kjøre i gangfart.

Styrets vurdering: Styret er enig at alle barn bør kunne ferdes trygt i borettslaget og er enig intensjonen i forsalget.

Styrets innstilling

Styret er enig at alle barn bør kunne ferdes trygt i borettslaget og er enig intensjonen i forsalget.

Forslag til vedtak

Det settes opp fartsdumper og skilt.

Sak 8

Borettslaget skal ikke bruke mer penger på radon-relaterte tiltak

Forslag fremmet av:

Petter Jakob Bjerve

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styrets innstilling

Radonmåling er ikke noe borettslaget er pålagt å gjøre gjennom loven. Statens strålværn anbefaler likevel at man gjennomføre radonmåling jevnlig. Måling av radon er det første tiltaket som må gjøres, før styret kan vurdere om borettslaget skal iverksette og betale for tiltak. Dersom forslaget går igjennom vil ikke styret ha mulighet til å gjennomføre målinger av radon, før et eventuelt årsmøtevedtak krever det. Dette mener styret er uheldig da det kan oppstå situasjoner der det er i alle beboeres interesser at borettslaget blir målt for radon.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal ikke bruke mer penger på radon-relaterte tiltak.

Sak 9

Endring av husordensreglene § 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø for alle beboere. Styret har i perioden observert at ulike deler av bomiljøet forfaller, noe som igjen forringer verdien av boligmassen. For å unngå at borettslaget forfaller, er det derfor nødvendig å gjøre noen endringer i husordensreglene. I tillegg trenger noen av reglene en modernisering til å samsvare med vår tid.

Styrets vurdering: Dagens samfunn foregår elektronisk. Som en konsekvens er styrets arbeid av elektronisk og digital art. Derfor er det også hensiktsmessig at beboerne leverer sine forslag elektronisk. Dette gjør det lettere å få lagt saker inn i styrets digitale saksbehandling. Å få styresaker på e-post vil også gjøre det lettere å skille styresaker fra andre digitale henvendelser. Med over 1000 enkelthenvendelser på Vibbo i løpet av året vil e-post minimere risikoen for at styresakene blir oppfattet som andre henvendelser.

Paragraf 01. Henvendelser til styret.

Type forslag: Endringsforslag (forslag endrer på eksisterende tekst)

Dagens tekst: Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig.

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



Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 10

Endring av husordensreglene §3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 03. Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen.

Type forslag: Tilleggsforslag (Forslaget legger til tekst til eksisterende tekst. Det som allerede står skal fortsatt stå, men den foreslåtte tekstbiten kommer i tillegg.)

Styrets vurdering: I dag stadfester ikke husordensreglene at beboere er ansvarlig for å male innvendige vegger tilhørende den utvendige bruksflate som andelseiere disponerer. Dette gjør at flere andeler og tilhørende terrasser ser direkte stygge ut. Det reduserer verdien til borettslaget, noe som går utover alle beboere.

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

Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 11

Endring av husordensreglene § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 05. Fellesrom og oppganger.

Type forslag: Endringsforslag (Forslag endrer på eksisterende tekst.)



Styrets vurdering: Borettslagets utseende blir penere dersom vi har samme standard for enkelte ting. Det at en del ting skal være likt betyr imidlertid ikke at borettslaget må betale, eller ordne med alt. Styret kan sikre at alle postkasseskilt blir like ved å henvise til en mal som er felles for alle beboere. Det er ingen logikk i at fellesskapet skal betale for den enkeltes postkasseskilt.

Dagens tekst: Postkasseskilt skal være etter styrets mal og bestilles gjennom styret.

Forslag til ny tekst: Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styre pålegge beboere dette på beboers regning.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 12

Endring av husordensreglene § 5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 05. Fellesrom og oppganger

Type forslag: Tilleggstekst

Styrets vurderinger: I styreperioden har styret observert at det er svært få av oppgangene som ser pene ut. Mange av oppgangene er direkte stygge og slitte. Dette forringer verdien av alle boligene i borettslaget. Dersom styret utarbeider en mal for inngangspartiene, vil man kunne lande på en mal som krever mindre vedlikehold som kan følges opp av eksterne. Dette vil gjøre at borettslaget ser penere ut og øke verdien til boligene.

Dagens tekst:

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



Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 13

Endring av husordensreglene § 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 06. Avfallshåndtering

Type forslag: Strykningsforslag (Fjerner tekst som står i dag.)

Styrets vurdering: Borettslaget har ikke lenger container hver måned. Som en følge bør husordensreglene oppdateres.

Dagens tekst: Borettslaget har egne beholdere som står på gjesteparkeringen en gang i måneden, mer informasjon om datoer og tider blir kunngjort i rundskriv. Det må ikke kastes spesialavfall som elektronikk, maling, olje og bildekk i beholderen.

Styret ønsker å fjerne dette.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 14

Endring av husordensreglene § 6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

06. Kjøring, parkering og bruk av garasje

Type forslag: Helhetlig endringsforslag



Styrets vurderinger: Å kunne kjøre biler på taket i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting vil gjøre at selve varetransporten/oppussingen/flyttingen vil ta kortere tid. Dette er i alle beboeres interesse. Å kunne kjøre varetransport vil minimere sjansene for å få skader på nye varer. Dette vil være til fordel for beboerne. Beboere som først må bruke gjesteparkeringen har trolig et ærend som krever mer tid enn én time. Samtidig ønsker ikke styret at gjesteparkeringen skal bli ett helhetlig alternativ for å parkere bilen for beboerne, da det vil gå utover muligheten til at gjester kan parkere. Derfor vil ikke styret utvide tiden mer. Styret har erfart at uregistrerte biler/bilvrak skaper problemer, både i garasjen og på beboerparkeringen. Samtidig mener Styret at disse er med på å forslumme borettslaget. Derfor ønsker styret å tydeliggjøre at kun registrerte kjøretøy kan benytte parkeringsplassene i borettslaget. I dag har ikke styret oversikt over alle som har leid ut sine parkeringsplasser og hvilke avtaler som er gjort. Dette kan bli et problem når parten som leier ut enten flytter, eller ønsker å benytte plassen selv igjen. Styret ser ingen grunn til å ha et eget punkt om reglene for EL-bil. Nøkkelfunksjonen fungerer nå i Unloc, ikke med fysisk nøkkel.

Dagens tekst:

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning og nødvendige vaktmestertjenester.

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

Beboere som parkerer i strid med husordensreglens bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauert for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil 1 time på gjesteplass. Campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

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

Tillatelse til utleie av garasjeplass og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.



Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Hvis beboer trenger ekstra nøkkel eller fjernkontroll kan styret kontaktes for dette.

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

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

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt O6.

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

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

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

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

Styrets innstilling



Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 15

Endring av husordensreglene § 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 02 – Bruk av leilighet, fellesareal og andre områder

Type forslag: Tilleggsforslag

Styrets vurderinger: I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene. Styret deler oppfatningen til årsmøte 2014. Åpen ild utgjør en HMS risiko for beboere. I tillegg er røyklukten fra åpen ild svært sjenerende og plagsom for andre beboere. Styret mener det er hensiktsmessig at regler som gjelder bomiljøet i borettslaget, er inkorporert i borettslagets regler. Styret ønsker derfor å formalisere forslaget fra 2014 ved å legge inn i husordensreglene at bruk av kullgrill og annen åpen ild er forbudt. For mer begrunnelse for vedtaket i 2014, se årsmøteprotokoll for 2013.

Dagens tekst:

Forslag til ny tekst: Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

Sak 16

Endring av vedtektene § 5-1, 5-2 og nytt punkt § 5-7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret mener hovedformålet med vedtekter er at beboerne skal gi styret overordnede og klare linjer for hvilke prinsipper borettslaget styres etter. Jo klarere og tydeligere vedtektene er, jo lettere er det for partene å ha like forventinger. Like forventinger er positivt da det forhindrer unødvendige misforståelser og antagelser, som igjen fører til raskere framdrift og mindre frustrasjon for alle involverte. Klarere regler betyr ikke nødvendigvis at reglene er strengere.

Styret mener dagens vedtekter er for uklare, både for beboere som skal bo etter reglene, og styret som skal følge de opp. Styret mener derfor det avgjørende at vedtektene blir klarere. Enten må vedtektene tydeliggjøre at borettslaget har alt ansvar, eller så må beboerne få mer ansvar.

Styret mener det er viktig at alle beboere har incentiver for utøve sin vedlikeholdsplikt. Uavhengig av løsning mener styret det derfor er avgjørende å få på plass i vedtektene at forsømmelse av vedlikeholdsplikten gjør beboer erstatningspliktig. Videre mener styret det bør utarbeides retningslinjer for saksgang dersom man får problemer med radiator/rør. De konkrete retningslinjene vil avhenge av hvilken vei borettslaget går for. I hovedsak bør disse retningslinjene legges opp til at beboer kan løse mest mulig selv.

Styret får all kontroll

En potensiell løsning er at borettslaget tar alt ansvar for radiatorene og at styret håndhever regelverket. Dette vil innebære at styret først får en oversikt over dagens situasjon med radiatorene. Videre må det tydeliggjøres på VIBBO at beboere ikke kan gjøre som de vil med radiatorene, fordi dette er borettslagets eiendeler. Beboere kan altså ikke fjerne, bytte eller lignende med radiatorene og tilhørende synlig rørsystem, uten at styret blir involvert og godkjenner eventuelle endringer. For å håndheve regelverket må det være en årlig kontroll av at ingen har gjort noe med radiatorene og tilhørende synlig rørsystem uten styrets godkjenning, sånn at styret også kan utstede erstatningskrav til de som har gjort noe med radiatorene og tilhørende synlig rørsystem.

Minuset med en sånn løsning er at borettslaget må bruke mer tid på å oppfølging av radiatorproblematikk. Dette vil gi styret mindre tid til å utføre andre oppgaver. En årlig kontroll av radiatorene må utføres. Løsningen vil koste fellesskapet både tid og penger. I tillegg må borettslaget oppbevare radiatorene. En annen utfordring er at andelseiere kan miste incentivene til å ta vare på fellesinstallasjoner som er i deres leilighet.

Beboere får ansvar for det de ser.

Denne løsningen innebærer at vedtektene endres slik at beboernes ansvar for vedlikehold tydeliggjøres. Borettslagsloven og vedtektene om strøm, vann og avløp kan sees på som et godt eksempel. Her er borettslaget ansvarlig for strømmen og vann og avløp inn til hver leilighet. Beboer har ansvar for strømmen for sikringsskapet og strømmen derifra. Det samme gjelder vann og avløp frem til bærendekonstruksjoner og



stoppekraner i leiligheten Det finnes likevel et unntak for beboer sitt ansvar – dersom installasjonene er inne i den bærende konstruksjonen (murvegg).

Løsningen innebærer at borettslaget er ansvarlig for vannføringen inn til borettslaget og alle rør som er inne i den bærende konstruksjonen. Beboerne er selv ansvarlig for radiatoren (sikringsskapet) og rørene (ledningene) som er synlige i egen leilighet.

Dette vil gi andelseiere intensiver til å vedlikeholde felles installasjoner. Dette vil redusere sjansen for slitasje og skader. I tillegg vil det gjøre saksgangen med å utbedre feil og mangler gå raskere fordi andelseier, uten involvering av styret, kan planlegge utbedringer direkte med håndverkere.

Andelseiere får også større mulighet til å modernisere og utbedre leiligheten etter sitt eget behov.

Dette vedtaket vil ikke medføre at borettslaget mister mer kontroll enn i dag, da styret per dags dato ikke har noen oversikt over hvem som har gjort hva.

Styret mener det er mer logisk at ansvaret for radiatorene og tilhørende rør i større grad samsvarer med reglene for strøm, vann og avløp. Dette gjør det lettere for å beboere å forstå hvilket ansvar de har og gjør at det i større grad er like regler for felles installasjoner.

På dette grunnlag foreslår styret følgende endringer i vedtektene

5-1 endres til:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, radiatorer og tilhørende rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, radiatorer og tilhørende rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Nytt punkt 7) Skader som skyldes beboers manglende oppfølging av vedlikeholdsplikten erstattes av andelseier.

5.2 endres til:



(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bygningsmassen bærende konstruksjoner skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Styrets innstilling

Vedtektene endres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas.

Sak 17

Fjerning av søppelbod foran nr 93

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Under årsmøte 2022 ble det levert et forslag om å flytte bod og søppelskur foran 93.

Til årsmøte 2022 innstilte styret at boden ikke skulle flyttes med følgende begrunnelse.

Styrets vurdering;

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

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

Forslagsstiller trakk sitt opprinnelige forslag, men gjennom benkeforslag vedtok årsmøte at saken skulle utredes av styret og legges frem på neste års generalforsamling.



Styret har i arbeidet lett etter en alternativ plassering av boden, og konkludert som forrige styret: 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 å bytte plassering av boden, da dette vil gå utover beboere som ikke hadde en bod foran seg da de flyttet inn.

For å redusere borettslagets utgifter har styret sett på andre løsninger for søppelbehandling. Dersom en slik løsning hadde redusert behovet for søppelcontainere vil det være naturlig å vurdere boden foran 93 på nytt. Styret har derfor sett på såkalt nedgravd løsning/søppelbrønner. Styret har lagt ny søppelløsning ut på anbud. Det er gjort befaringer og innhentet tilbud fra fire firmaer. Ett firma ble forkastet grunnet manglende oppfølging. Vinnende firma på pris, kompetanse/kunnskap, seriøsitet og høyeste ytelse, vil medføre en total investering på kr. 2,7 mill.

Årlig besparelse utenom investeringskost kr 125.500.

Lån 2,7 mill. /25 år med 3,9% rente koster kr. 168.000 pr. år.

Omlegging av søppelhåndteringen til nedgravdløsning vil gi økte utgifter på kr. 42.500 pr. år.

Befaring og tillatelse fra Oslo kommune - Renovasjons- og gjenvinningsetaten tillater kun ett hentepunkt (ved gjesteparkeringen).

Forslag til vedtak:
Boden fjernes

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme mot fjerning av bod

a)

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

- For Fjerning av søppelbod foran nr 93
- Mot Fjerning av søppelbod foran nr 93

b)

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

1. Bodden foran nr 93 fjernes på beboers regning
2. Bodden foran nr 93 fjernes på borettslagets regning



Sak 18

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 375 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret ble sist økt i 2019. Under følger styrehonoraret de siste ti årene.

2022: 325 000

2021: 325 000

2020: 325 000

2019: 325 000

2018: 316 000

2017: 307 000

2016: 296 000

2015: 290 000

2014: 245 000

2013: 245 000

2012: 245 000

Som oversikten viser, ble styrehonoraret i perioden 2015-2019 økt litt hvert år. I samme periode var det en prisvekst på 10,8%. I 2019 tilsvarte 321 310 kr det samme som 290 000 kr gjorde i 2015. Styrets honorar på 325 000 gir altså styret som en helhet en reell økning i honorar på 3680kr fra 2015 til 2019. Fra mars 2019 til Januar 2023 har det vært en prisstigning på 14.2 %. Regnestykket tar utgangspunkt i mars 2019 fordi styret innstiller på sakspapirer til årsmøte i mars. Januar 2023 er valgt fordi SSB ikke har nyere tall. Styrehonoraret har med andre ord, i reell verdi, gått ned med 14,2%. Skulle styrehonoraret vært det samme i dag som i 2019, må styrehonoraret økes til 371 218kr ($325\ 000 \times 1,142 = 371\ 218\text{kr}$). Teknisk Beregningsutvalg for inntektsoppjøret (TBU) anslår at inflasjonen for 2023 til å bli på 4.8%.



Vurdering: Manglende inflasjonsjustering av styrets honorar gjør det mindre attraktivt å sitte i styret. Når alt blir dyrere i samfunnet, er det naturlig at beboere blir enda mer selektive i hva de bruker tiden sin på. For borettslaget er det viktig at styret har riktig og variert kompetanse. Da må styre-plassene fremstå som attraktive for alle i borettslaget. Da spiller økonomi en rolle.

Ikke fordi økonomi skal være avgjørende for at man stiller, men utilstrekkelig kompensasjon kan medføre at noen frastår å stille. Det er en uheldig situasjon for borettslaget, som er avhengig av at beboere stiller det mest dyrebare de har, sin egen tid, til disposisjon. Å øke styrehonoraret til tilsvarende nivå som styrehonoraret var på i 2019 er viktig for å sikre rekruttering til styret.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 325 000.

Sak 19

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 6 000.



Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlem og tre varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abdel El Mabrouki.
Valgkomiteens innstilling
- Shpresae Emini
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aisha Naz
Valgkomiteens innstilling
- Hanne Rygg Håven
Valgkomiteens innstilling
- Mostafa Benmich
Valgkomiteens innstilling

Sak 21

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:

- Andor Tellefsen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Abel Elmasrouki



Valgkomiteens innstilling

Sak 22

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Linda Stensnes
- Ove Bevolden



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andor Tellefsen	Ravnåsveien 27 F
Nestleder	Jørgen Agedal Sundt	Ravnåsveien 61 C
Styremedlem	Kirsti Mikalsen	Ravnåsveien 61 F
Styremedlem	Andreas Nordal	Ravnåsveien 67 D
Varamedlem	Vibeke Vennemo Dyrhol	Ravnåsveien 31 H
Varamedlem	Kjell Ove Listhaug	Ravnåsveien 45 G
Varamedlem	Karin E Svendsen Værnes	Ravnåsveien 55 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andor Tellefsen Ravnåsveien 27 F

Varadelegert

Jørgen Agedal Sundt Ravnåsveien 61 C

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Årsberetning styret Øvre Ravnåsen borettslag

Styret har bestått av:

Andor Tellefsen - Leder

Jørgen Aagedal Sundt - Nestleder

Kristi Mikalsen – Styremedlem

Andreas Nordal – Styremedlem

Wigdis Ellisiv Tuvstein (trakk seg før første styremøte)

Vibeke Dyhol (1. Vara)

Karin Svendsen Værnes (2.vara)

Kjell-Ove Llsthaug (3vara)

Styrets arbeid

Styret har i perioden pr 12.mars avholdt 11 styremøter og hatt forløpende korrespondanse mellom møtene. Det har vært avholdt ett beboermøte. Styret har også hatt en rekke prosjekt- og befaringsmøter.

Økonomisk drift og styring, oppfølging av vedtak fra forrige årsmøte og nye løsninger for fremtiden har vært tre akser styret har jobbet etter i perioden. I tillegg kommer HMS-tiltak, nøkkelutdeling og oppfølging av enkeltbeboere. Det er besvart over 1000 enkelthenvendelser til styret via Vibbo i perioden.

Økonomisk drift og styring

Hele styreperioden har vært preget av 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.

For styret har det vært viktig å sikre at løpende utgifter dekkes av løpende inntekter. Styret har derfor måtte jobbe langs to akser. 1) fortsette forrige styret sitt arbeid med å gjennomgå avtaler og ordninger for å finne innsparingstiltak som begrenser økningene i felleskostnadene. Styret har i denne perioden redusert utgiftene vi har i ulike avtaler med totalt 460 000.

Samtidig har økte kommunale avgifter, som er ventet å stige i framtiden, inflasjon og dyrere energi, gjort det umulig å ikke øke felleskostnadene. For årene 2021 og 2022 har borettslaget totalt gått 2,2 millioner i minus på energikostnader, etter utbetaling av strømstøtte. I 2023 ligger borettslaget foreløpig an til å gå i null på energi.

Styret har i hele perioden leitt etter investeringer som lønner seg for borettslaget. Prinsipp har vært at enhver investering må redusere driftskostnadene så mye at investeringskostnaden er tjent inn innen rimelig tid.

Oppfølging av vedtak fra årsmøte

Rehabilitering av garasjen

Styret har hatt nye befaringer og vurderinger for å vite hvor mye vi må gjøre med garasjen og om det er nødvendig. Skadene i garasjen er betydelige og synlige. Tilbakemeldingene har vært at jo lenger vi venter, jo dyrere blir det. Styret har derfor prioritert å få satt i gang arbeidet med garasjen. I arbeidet med rehabilitering av garasjen har styret jobbet hardt for



å finne alternativ parkering.

De forventede kostnadene er estimert til å bli rundt 12,5 millioner, noe som er 5,5 millioner lavere enn forventet. I 2022 ble det brukt kr 195 000 til Ødegard og Lund, og kr 250 462kr til Obos prosjekt. De store kostnadene til garasjen vil derfor komme på 2023 regnskapet, ikke 2022 regnskapet.

Individuell måling av energibruk

Styret sendte ut måling av energibruk på anbud. Vi fikk tilbud fra Ista, AS, Techem AS og Brunata AS. Ista ble valgt som leverandør og de har lovet at systemet skal være oppe i løpet av april 2023. *Prosjektet er beregnet til å koste 2,5 millioner. Inkludert i tilbud er bytte av alle stoppekraner i leilighetene, ett påkrevd bytte da mange av stoppekranene er gamle og ikke lar stenge. Det installeres separate målere for varme til leilighetene og måler for bruk av varmtvann.*

Denne overgangen vil innebære at beboerne betaler for eget forbruk av energi. Dette gjøres gjennom en A-konto. A-konto er en form for forskuddsbetaling. Betalingen dekker det forventede forbruket for en periode, og når perioden er over, faktureres, eller krediteres kunden basert på det faktiske forbruket. A-konto beløpet justeres etter det historiske forbruket det foregående året.

Fjerning av bod foran 93

På forrige årsmøte ble styret bedt om å se etter alternative søppelløsninger, slik at boden foran 93 kan fjernes. Styret har i arbeidet ledd etter en alternativ plassering av boden, og konkludert som forrige styret: Det finnes ingen gode alternativer for ny plassering. Styret har sett på løsninger for å redusere kostandene knyttet til avfallshåndtering, og i den anledning sett på løsninger som gjør at borettslaget trenger færre containere og hentet inn anbud fra fire firmaer.

Det står mer om saken i sak nummer (OBOS sett in nummer).

Løsninger for fremtiden

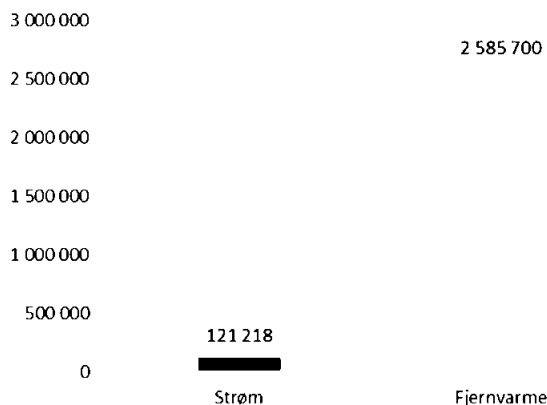
Tiltak for å redusere energiforbruk knyttet til felleskostnader

Det er iverksatt kartlegging av energiforbruket knyttet til fellesarealene i borettslaget. I dette ligger distribusjonssystem for fjernvarme, elektrisk forbruk ute og inne samt ventilasjonssystemer.

I 2022 var forbruk av fjernvarme på 2 585 700 kWh og forbruk av elektrisitet i fellesarealer 121 218 kWh.



Forbruk energi 2022, kWh

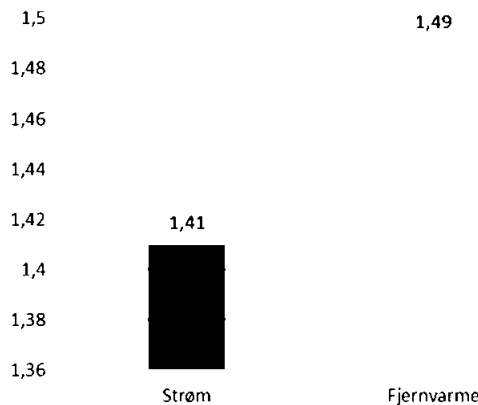


Gjennomsnittlige energikostnader 2022:

Strøm inkl. avgifter fratrukket kompensasjon kr. 171 299 inkl. mva. I snitt kr. 1,41 pr kWh.

Fjernvarme inkl. avgifter fratrukket kompensasjon kr. 3 840 826 inkl. mva. I snitt kr. 1,49 pr kWh.

Gjennomsittelig pris 2022, kWh



Vi har i dag en måler som måler alt forbruk basert på forbruk av fjernvarme (varme og varmtvann) og 5 måleranlegg som måler forbruk av elektrisk energi. Strømforgbruk til ladning av e-biler er administreres direkte av Elaway og inngår ikke i vårt forbruk av energi.

I forbindelse med installering av individuell måling av varme i leilighetene vil det også installeres målere slik at vi kan registrere hvor mye av det totale forbruket som er varmtvann og hvor mye av det totale forbruket som benyttes til oppvarming av leilighetene.

Normert energiforbruk pr. m2 i boligblokker var iht. ENOVA sin bygningsstatistikk i 2017 på 100kWh/m2.

Boarealet i Øvre Ravnåsen 18 407 m2. Energiforbruk i 2022 er 2 585 700 kWh.

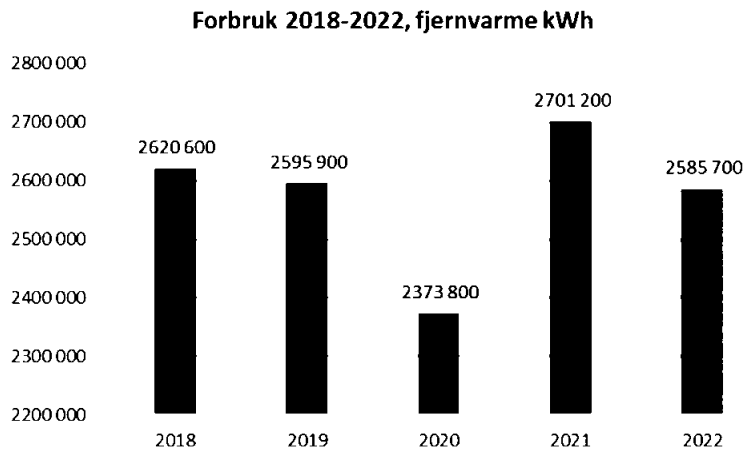
Det gir da 140 kWh/m2.

Om det var kaldere i 2017 eller motsatt er ikke hensyntatt, men dette gir oss en pekepinn på potensiale for innsparinger i borettslaget.

Detaljert måling av forbruket gjør det enklere å måle effekten av tiltak knyttet til forbruk av energi. Potensiale for innsparing ved enkle tiltak kan være 25-50%.

Måling av individuelt forbruk av varme og varmtvann forventes å gi stor reduksjon av energiforbruket.

Tabellen under viser årlig forbruk av fjernvarme perioden 2018-2022.



El-bil lading

Arbeidene med å etablere el-bil ladning på uteområdene er forsinket grunnet høyt aktivitetsnivå slik at dette ble satt på vent. Ambisjonen er at dette skal på plass i løpet av 2023-2024.

Bredbånd/TV

Multinet leverer internett og TV basert på en kollektiv avtale med borettslaget i samarbeid med Telia/GET som er hovedleverandør av innholdstjenestene (tv og internett). Alle beboere betaler for 10 MB hastighet samt valg av kanaler basert på poengsystem hvor man velger tv-kanaler. Hvor mange tv-kanaler man har avhenger av poengsum pr. kanal. Vår infrastruktur er basert på gammel teknologi (Coax-kobberkabel). Arbeidet med å utrede ny infrastruktur basert på fiberoptiske kabler samt økt frihet med hensyn på valg av innholdstjenestene ble startet i 2022.

Vi har mottatt tilbud 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.

Hjelp til selvhjelp

Styret har registrert at noen beboere forventer at styret i større grad fungerer som en administrasjon, enn et styre som skal styre borettslaget, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort av generalforsamlingen.

Et overveldende flertall av de 1000 meldingene som styret har fått på Vibbo i perioden er knyttet til problemstillinger som beboerne er bedre rustet til å løse, enn styret. Styret har derfor sett på hvordan hver enkelt beboer i større grad kan løse utfordringer i egen bosituasjon selv. Ikke fordi styret ikke vil hjelpe, men fordi styret blir et forsinkende mellomledd som hindrer den framdriften den enkelte beboere har behov for. I tillegg vil styret få mer tid til strategiske oppgaver.

Vedlikeholdsarbeid

Styret har også sett at mange av borettslagets investeringer trenger omfattende vedlikehold – uten at det i dag finnes gode planer for alt vedlikeholdsarbeidet. Vedlikeholdsarbeidet er ikke noe styret, eller enkeltbeboere selv kan stå for. Vedlikehold koster penger. Styret har derfor startet en kartlegging av hvilke løsninger som i dag krever stort vedlikeholdsarbeid, og hvordan dette vedlikeholdsbehovet kan bli redusert, uten at det skal gå utover bomiljøet.

Uteområder

Styret har sammen med Grøntutvalget sett på våre felles uteområder og behov knyttet til disse.

Det er utført befaringer både av Grøntutvalget, styret, vaktmester, gartnere, arborist mfl. Det er utført befaringer med entreprenører, og innhentet priser på en del prosjekter og oppgaver, med sikte på å få en oversikt over kostnadsbildet. Bl.a. er følgende punkter gjennomgått: Trær, vannkraner, benker, pergola og møteplasser på garasjetak, lekeplasser og områder rundt, skråning ved nr. 31, gangveier, sving ved nr. 91, inngangspartier med mer.

Det overordnede målet til styret er at alle får et bedre bomiljø, og at områdene blir mest mulig enhetlige og vedlikeholdsfrie (at framtidige vedlikeholdskostnader holdes lave og forutsigbare). Arbeidet er pågående, med mål om å kunne framlegge et forslag til en komplett plan for uteområdene. Prosjektet krever ekstern kompetanse fra en landskapsarkitekt. Styret kommer også til å involvere beboerne i denne prosessen for å sikre god medvirkning av eget bomiljø.

Lavere luftfuktighet i nedre garasjeplan med jevnere viftestyring

Det ble målt 70 % luftfuktighet i nedre garasjeplan i jula, og det var et problem med dugg og rust, særlig på bremseskiver når man parkerte en kald bil i garasjen. Det var utfordrende å øke påtiden eller hastigheten til innsugsvifta, fordi den bråkte såpass at det var utrivelig å være utenfor. Derfor var den bare på i de to periodene i døgnet med mest trafikk før. Løsningen ble å snevre inn hastighetsområdet, så den går på omtrent laveste mulige hastighet (uten å stoppe) når den før var av, og nesten like sakte når den før bråkte. Den er i begge tilfeller knapt hørbar utenfor, og dammene inne har tørket opp.

HMS-arbeid

Radon

Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at borettslag gjennomfører radonmåling hvert femte år. Radonnivået i våre leiligheter ble sist målt i 2017. Alle leiligheter med bakkekontakt (161 leiligheter) fikk derfor utlevert utstyr for måling av radonnivået i oktober 2022.

DSA anbefaler å sette inn tiltak der det måles over 100 bequerel per kubikkmeter. 21 leiligheter hadde over dette nivået.

Borettslaget har fått rapport fra Radonmannen med forslag om tiltak der nivået er for høyt. Vi har bedt tre ulike firma om tilbud på nødvendige tiltak. All informasjon om radonmålingen ligger på Vibbo/HMS/Radon.

Brannvern

Sist kontroll av brannvern ble gjennomført i 2017. Lovpålagte krav til brannvern er at fagfolk hvert år går gjennom fellesarealene. Styret har også ansvar for at boligene har forsvarlig utstyr for varsling og slukking. Styret har hatt møte med en brannteknisk rådgiver



i Norsk brannvern A/S og bestilte deretter en brannteknisk tilstandsanalyse. Styret forventer at brannvern i henhold til gjeldene lover og regler er på plass innen 2023.

Vernerunde

Styret har gjennomført vernerunde høsten 2022 og vinteren 2023. Det er behov for utbedringer av enkelte lekeområder og nytekning av disse for å løse problemer med blant annet katteavføringer i sandkasser. Dette er det naturlig å se på i en helhetlig gjennomgang av uteområdene.

Skadesaker/Forsikring

Borettslaget har i 2022 meldt 7 skadesaker til Gjensidige, hvorav en var feilinnmeldt, en var glass-skade pga. steinkasting fra gaten og 5 var ulike vannskader, hovedsakelig lekkasjer eller oversvømmelser. I tillegg ble det, gjennom vårt forsikringsselskap, meldt inn til Norsk Hussoppforsikring ett tilfelle med veggdyr.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak periodisering av kostnader til betongrehabiliteringsprosjektet.

Finanskostnader er litt høyere enn budsjettet.

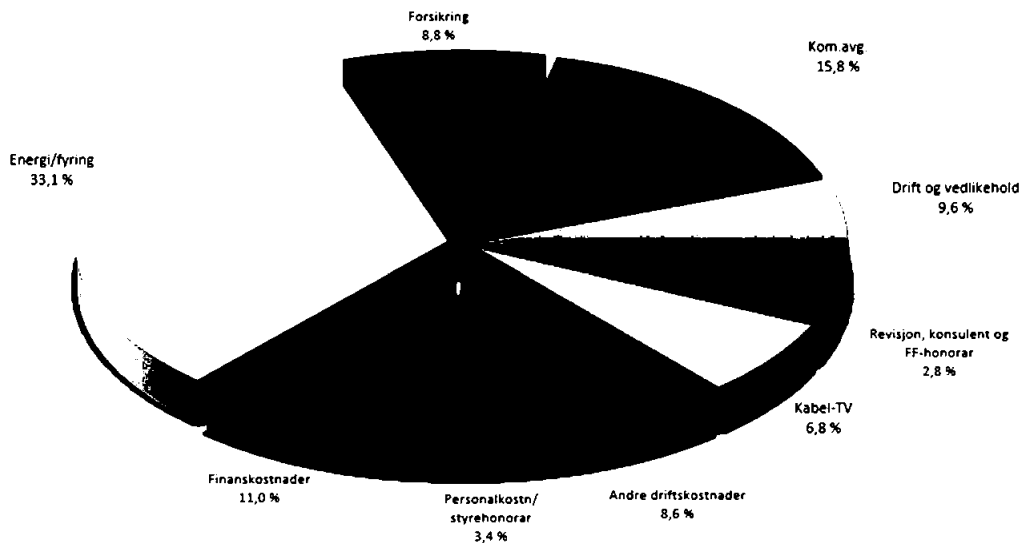
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsfordeling 2022





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av betongdekke i garasjen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Øvre Ravnåsen Borettslag har tre lån i OBOS Banken. OBBK01 har en gjenværende hovedstol på 24,8 millioner, på OBBK02 gjenstår det 5,1 millioner og på OBBK03 gjenstår det 17,7 millioner, alle tre lånene har en flytende rente på 4,03%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2022 er satt til kr 242 524 inkl.mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Det vil også være være nødvendig å ta opp lån i størrelsesorden 22 millioner for å dekke budsjetterte kostnader.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0474 Øvre Ravnåsen borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 111 434	5 579 822	3 111 433	4 745 855
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 707 701	728 380	-13 021 000	-18 405 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	19 954	15 446	11 000	11 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 092 084	-3 212 215	-3 231 005	-3 271 342
Tillegg for langsiktige lån		0	0	0	22 000 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 149	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 634 422	-2 468 389	-16 241 005	334 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 745 855	3 111 434	-13 129 572	5 080 513

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 759 644	4 128 542
Kortsiktig gjeld	-1 013 788	-1 017 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 745 855	3 111 434



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 843 270	14 460 989	15 813 000	17 356 000
Andre inntekter	3	200	134 097	8 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		15 843 470	14 595 086	15 821 000	17 356 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-57 302	-102 698	-87 000	-85 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	15	-19 954	-15 446	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-10 000	-9 000	-11 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-232 750	-227 075	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-59 131	-118 562	-120 000	-120 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 075 830	-4 269 605	-19 715 000	-22 710 000
Forsikringer		-985 971	-913 905	-950 000	-1 090 000
Kommunale avgifter	9	-1 769 602	-1 504 180	-1 719 000	-2 098 000
Energi/fyring	10	-3 706 889	-4 008 412	-2 880 000	-4 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-759 793	-631 393	-647 000	-815 000
Andre driftskostnader	11	-962 868	-1 018 614	-911 000	-935 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 016 889	-13 193 689	-27 656 000	-32 672 000
DRIFTSRESULTAT		5 826 581	1 401 397	-11 835 000	-15 316 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	116 640	133 934	2 000	0
Finanskostnader	13	-1 235 520	-806 951	-1 188 000	-3 089 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 118 880	-673 017	-1 186 000	-3 089 000
ÅRSRESULTAT		4 707 701	728 380	-13 021 000	-18 405 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 707 701	728 380		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Andre varige driftsmidler	15	0	19 954
Aksjer og andeler	16	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		230 576	0
SUM ANLEGGSMIDLER		99 965 171	99 754 549
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 855
Andre kortsiktige fordringer	17	781	127 416
Driftskonto OBOS-banken		5 615 997	3 829 854
Driftskonto OBOS-banken II		10 023	10 007
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 671
Sparekonto OBOS-banken		132 842	131 739
SUM OMLØPSMIDLER		5 759 644	4 128 542
SUM EIENDELER		105 724 814	103 883 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		7 553 936	2 846 235
SUM EGENKAPITAL		7 575 336	2 867 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 619 663	50 711 747
Borettsinnskudd	19	49 286 600	49 286 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	229 427	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 135 690	99 998 347
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 000 441	993 634
Skyldige offentlige avgifter	21	431	7 343



16

Øvre Ravnåsen Borettslag

Påløpte renter		9 864	4 669
Annen kortsiktig gjeld	22	3 053	11 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 013 788	1 017 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 724 814 103 883 091	
Pantstillelse	23	113 286 600	113 286 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2023,

STYRET I ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Andor Tellefsen /s/ Kirsti Mikalsen /s/

Andreas Nordal /s/ Jørgen Aagedal Sundt /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 726 520
Parkeringsleie	162 000
Garasjeleie	178 800
Brensel	3 777 150
Ekstra kjellerbod	19 950
Nedbetaling	4 650
Strøm/lys	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 870 270

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-22 800
Ekstra kjellerbod	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 843 270

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNETEKTER	200

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 200
Påløpte feriepenger	-1 053
Arbeidsgiveravgift	-47 975
Yrkesskadeforsikring	-74
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 302

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**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 325 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-28 685
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 446
SUM KONSULENTHONORAR	-59 131

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring garasjerehabilitering	-442 372
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-442 372
Drift/vedlikehold bygninger	-173 172
Drift/vedlikehold VVS	-76 933
Drift/vedlikehold elektro	-109 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 489
Drift/vedlikehold brannsikring	-599
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 670
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-18 591
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 075 830

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 089 366
Renovasjonsavgift	-680 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 769 602

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

Elektrisk energi	-170 447
Fjernvarme	-3 536 442
SUM ENERGI / FYRING	-3 706 889

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-92 291
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 584
Diverse leiekostnader/leasing	-42 842
Telefon-/kontormaskiner	-5 103
Driftsmateriell	-10 661
Lyspærer og sikringer	-36 788
Vaktmestertjenester	-634 436
Vakthold	-38 576
Renhold ved firmaer	-21 209
Andre fremmede tjenester	-11 092
Trykksaker	-7 832
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 550
Andre kontorkostnader	-10 046
Telefon, annet	-1 928
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-11 123
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-962 868

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 252
Kundeutbytte Gjensidige	106 777
SUM FINANSINTEKTER	116 640

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-650 292
OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån 2	-134 314
OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån 3	-450 696
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	-1 235 520

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

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
SUM BYGNINGER	98 550 000

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.

REHABILITERING

Byggetekn.kons.honorar	195 000
Prosjektledelse	221 778
Hovedentreprenør I	25 594
Kostnadsføring prosjekt	-442 372
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg	
Tilgang 2016	108 125
Avskrevet tidligere	-88 171
Avskrevet i år	-19 954
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 954
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

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

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.

Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.

SUM AKSJER	3 300
-------------------	--------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kort	781
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	781

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 3,78 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017 -36 951 242

Nedbetalt tidligere 9 890 726

Nedbetalt i år 2 276 717

-24 783 799

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 3,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 1 454 297

Nedbetalt i år 424 628

-5 121 075

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 3,78 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018 -8 000 000

Økt i 2019 -5 000 000

Økt i 2020 -6 000 000

Nedbetalt tidligere 894 473

Nedbetalt i år 390 739

-17 714 789**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-47 619 663****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022 -235 000

Opprinnelig 1985 -49 051 600

SUM BORETTSINNSKUDD -49 286 600**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -229 427

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -229 427**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -431

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -431



NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 053
Honorar	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 053

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	47 619 663
TOTALT	96 906 263

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

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

Annen informasjon om borettslaget**Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 23 03 07 70. Ring styretelefonen først for å forvise deg om at du ikke får regningen for utrykning.

Postkasser/postkasseskilt

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

Privatparkering

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Ta kontakt med Obos Tveita for leieavtale på tlf. 23 16 51 00.

Korttidsleie: Styret disponerer 2 plasser på privatparkeringen som kan leies etter avtale med styret, i kortere perioder. (minimum 1 mnd) for kr.300,- pr. mnd.

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

Gjesteparkering

Er fortrinnsvis ment for gjester, men beboere kan parkere i 1 time.

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

Nøkler

Nytt nøkkelsystem (OBOS nøkkel) blir lansert i løpet av våren, Brikker og egen mobil-app erstatter de gamle nøklene. Hver beboer gis bare tilgang til de bodganger og garasjedører som de har behov for.

De gamle nøklene/fjernkontrollene vil bli faset ut etter hvert.

Følg med på Vibbo og ved oppslag.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8574968. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**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.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Øvre Ravnåsen borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio.

Strømvalesning

Dagens strømmålere er automatisk avleste, som betyr at du ikke behøver å lese av målerstanden ved oppsigelse. Du sier opp avtalen din på strøm gjennom din valgte strømleverandør, nettleieabonnementet ditt vil automatisk avsluttes når din strømleverandør har behandlet oppsigelsen din.

I forbindelse med innføringen av Elhub (Statnett sin nye dataløsning) har strømbransjen og NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) blitt enige om at det er strømleverandør som skal gjennomføre denne oppgaven.

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

Kabel-TV

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

Internett

Den enkelte beboer står fritt til å velge internettleverandør.

Parabol

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

Energimerking

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

Rørlegger

Vi har rammeavtale med VVS-gruppen, tlf.22 04 04 06

Husk at ved oppgradering av bad og toalett må du søke styret, samt kunne dokumentere at du har brukt kvalifisert rørlegger ved ferdigstilling. Ellers kan du bli erstatningsansvarlig ved eventuelle senere lekkasjer. Fjerning av radiator eller omlegging av rør ved flytting av primærrom, er søknadspliktig. Se for-øvrige Vedtektene og beboers vedlikeholdsplikt.

Ventilasjon

Borettslagets ventilasjonsanlegg er et såkalt mekanisk avtrekkssystem, hvor vifter på takene trekker brukt luft ut av leilighetene.

Spalter over vinduer og luker sørger for at ny luft blir trukket inn i leilighetene via avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett. Viftene har økt hastighet ca. kl.07.00-10.00 og 15.00-18.00.

Viktig at disse ventilene er åpne og at luft også kommer inn under – eller via åpne innerdører. Dette for å hindre sopp- og muggdannelse.

Merk at det er forbudt å koble komfyrvtrekk til kjøkkenventil. Bruk kullfilter. Det er ikke tillatt med elektriske vifter koblet opp til ventiler på bad og wc.

El-bil i garasjen

Ladeinfrastruktur er lagt oppi begge plan, og alle som eier garasje plass og ønsker seg lader til el- eller hybridbil kan nå kjøpe dette når som helst. Bestilling skjer gjennom vår installatør, Ladeklar:

<https://ladeklar.no/bestilling>

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

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

Omsetning av boliger i 2022

Antall rom	Antall solgte	Kvm	Pris	Pris m/fellesgjeld
2, 0	1	64	3 510 000	3 707 000
2, 0	1	66	3 250 000	3 250 000
2, 0	1	65	3 500 000	3 695 000
2, 0	1	65	3 695 000	3 725 000
2, 0	1	65	3 100 000	3 288 000
4, 0	1	104	4 120 000	4 381 000
2, 0	1	65	3 700 000	3 887 000
2, 0	1	65	3 700 000	3 890 000
2, 0	1	65	3 030 000	3 218 000
Totalt	9			

Større vedlikehold og rehabilitering

- 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 Grøntgruppa. Ble lagt ny duk som skal hindre ugress, samt et enkelt vanningsanlegg.
Nytt prøveparti grått belegg lagt på gangplan nr. 61-63. Utprøves over vinteren. Con Rehab fullfører hele gangplanet samt reparasjoner reposer og bro i 2022.
- 2020 ConRehab har lagt nytt belegg på gangplan 27-49 og 59-67.
Rens av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter.
Hafslund/Ladeklar har installert infrastruktur for elbillading i garasjen.
Ladere fra Zaptec.
- 2019 Palmgren A/S avsluttet dører/vinduer-prosjektet. Nye branndører/vegger i 1. etg. trappehus 91-93 og 95. Alle 2. etg. i 91-93 og 95 fikk nye kjøkkenradiatorer. Oppgangene i 81-89 fikk asfaltert inngangspartiene. Samt deler av veien opp til nr. 49. Nytt lekehus med klatrestativ og sklie, montert på lekeplass ved enden av uteparkeringen.
- 2018 Utskiftning vinduer. Malercompagniet avsluttet oppdraget med nr. 51-69 i september. Palmgren A/S startet prosjekt 2, Utskifting av vinduer/dører i september. Radonprosjektet har medført montering av 3 radonbrønner. Prøvelagt nytt dekke på gangplan mellom 45-47. To stk. Oslo-bommer montert ved innkjøring garasjetaket.
- 2017 Rehabilitering fasader. Maling av fasader.
Malercompagniet AS ferdigstilte nr. 25-49 og nr. 71-95 i løpet av høsten 2017. Nr. 51-69 vil bli ferdig malt i løpet av våren/sommeren 2018.
Alle uteboder/søppelboder fikk nytt kantbeslag med dryppkant. Ødelagt panel på yttervegger og uteboder ble også byttet.
Ødelagte takplater på uteboder i nr. 25-49 ble erstattet med nye.
Trappehusene i nr. 81-95 fikk nye nedløpsrør i aluminium.
Oppganger i terrassehusene med store saltutslag på vegger, ble panelt før malearbeidene tok til. Ca. 30 veggstykker i nr. 25-49 og 2 i nr. 51-69.
Aktiv rørinspeksjon fullførte vedlikeholdsspyling av avløpsrør på kjøkken og bad. Skiltprosjektet fortsatte. Hovedskilt med kart over borettslaget ble montert i bakken v/innkjøring øvre garasjeplan og gjesteparkering. Nye retnings-/oppgangsskilt kom på plass.
2 nye husker i rustfritt stål montert på lekeplass ved enden av garasjetaket og plassen nede ved skogen/beboerparkering. Gammel sand ble byttet med ny støtsand.
- 2016 Vedlikeholdsspyling av rør fra kjøkken og bad, ved Aktiv Rørinspeksjon.
Nye (provisoriske) tretrapper erstattet jerntrappene på garasjetaket.
Firmaet LOFT startet montering av skilt i brl.
Nytt tak og elektrisk ventilasjon i trappehuset til garasjeanlegget.
Oppstart av prosjekt 1: Maling av borettslaget og diverse overflatebehandling
Oppstart av prosjekt 2: Utskifting av vinduer/dører.



- 2015 Lagt nytt garasjetak. Etablert 2 små og en stor samværsgruppe med Pergola på garasjetaket. Montert flere nye takplater i øvre garasjeplan samt tetting av sprekker i gulv. Innhentet tilstandsrapport fra Opak. Dette er ment som grunnlag for videre arbeid med vedlikehold.
Erstattet papircontainer ved malerbod med 3 nye brannsikre containerhus.
Lagt beslag på brystninger i leiligheter som vender ut mot garasjetaket.
- 2013 Montert ekstra nødllys 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 vifferem 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 monteret 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 viffer 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.
Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
- 2003 Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført.
Storo Blikkenslagerverksted AS har la beslag på blomsterkassene på terrassene.
Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr 33 fikk monteret to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska.
Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.



- 2002 Tilstandsvurdering med tilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren -03. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter. Anbudsarbeider på tekking/omlegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren -03, ventes avsluttet før sommerferien samme år.
- 2001 Rehabilitering ferdigstilt. Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellinger. Det har forekommer lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende. Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer. Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
- 2000 Fasadene ble malt. Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
- 1999 Kabelanlegget ble skiftet. Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
- 1997 Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. I vaskeriet ble det byttet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler med 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.
- 1996 Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjeanleggets 2. etasje.
- 1995 Ombygging av kabel-TV anlegget.
- 1993 Alle leiligheter ble beiset.
- 1992 Satt opp tak over inngangspartiene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 474 **Selskapsnavn:** Øvre Ravnåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Alternative internett og TV-leverandører

Styret skal til neste årsmøte vurdere alternative internett- og TV-leverandører, og alternativer for valgfrihet rundt tjenestenivå.

For

Mot

Sak 7 Sikre gangveiene

Det settes opp fartsdumper og skilt.

For

Mot

Sak 8 Borettslaget skal ikke bruke mer penger på radon-relaterte tiltak

Borettslaget skal ikke bruke mer penger på radon-relaterte tiltak.

For

Mot

Sak 9 Endring av husordensreglene § 1

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 10 Endring av husordensreglene §3

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 11 Endring av husordensreglene § 5

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 12 Endring av husordensreglene § 5

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 13 Endring av husordensreglene § 6

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 14 Endring av husordensreglene § 6

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 15 Endring av husordensreglene § 2

Styrets forslag til endring i husordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 16 Endring av vedtektene § 5-1, 5-2 og nytt punkt § 5-7

Styrets forslag til vedtektsendringer vedtas.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 17 Fjerning av søppelbod foran nr 93

a)

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

- For fjerning av søppelbod foran nr 93
- Mot fjerning av søppelbod foran nr 93

b)

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

- Boden foran nr 93 fjernes på beboers regning
- Boden foran nr 93 fjernes på borettslagets regning

Sak 18 Fastsettelse av honorar til styret

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 375 000.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 325 000.

Sak 19 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 6 000.

- For
- Mot

Sak 20 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Abdel El Mabrouki.
- Shpresae Emini

Varmedlem (kun 3 skal velges)

- Aisha Naz
- Hanne Rygg Håven
- Mostafa Benmich

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 21 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Andor Tellefsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Abel Elmasrouki

Sak 22 Valg av valgkomite

Medlem (kun 2 skal velges)

Linda Stensnes

Ove Bevolden

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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