



Årsmøte 2023

Ravnkollen Borettslag

22. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Ravnkollen 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.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 17:30, Tiurleiken Skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter årsmøte

Det vil avholdes ett beboermøte etter årsmøtet er gjennomført. Tema for møtet er status for våtromsrehabiliteringen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
9. Gasspeis
10. Avvikle ledningsnett/stikkontakter i p-hus.
11. Måling av varmtvannsforbruk.
12. Redusere felleskostnader
13. Vannmåler

14. Honorarer
15. Solcellepanel
16. Anlegge boccia/pentaquebaner
17. Endringer i husordensreglene
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
20. Valg av valgkomité
21. Valg av underutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Ravnkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0372 Årsrapport 2022.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 796 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 796 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorar foreslås satt til kr. 250 000

Av dette utgjør kr. 200 000 honorar til Byggekomitéen.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 250 000.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Ravnkollen Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva.

pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Borettslaget er i oppstartsfasen av våtromsrehabilitering som vil medføre en betydelig økning av borettslagets lån. Styret ser det hensiktsmessig å utsette en eventuell etablering av IN-ordning til etter dette prosjektet er gjennomført.

Borettslaget har ett lån i Nordea, ett SWAP-lån som innlemme i IN-ordningen.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styret ber årsmøtet stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Ravnkollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Indivi-duell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 9

Gasspeis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

André Lorentzen, RKB 87, foreslo til årsmøte i 2022 at det skulle utredes om det er mulig å montere gasspeis i leilighetene. Forslaget er utredet og konklusjonen er at gasspeis er i behov av ventilasjon. Det blir vanskelig å montere tilfredsstillende ventilasjonsløsninger i leilighetene uten omfattende fasadeendringer.

Forslag til vedtak

Forslag om gasspeis avvises.

Sak 10

Avvikle ledningsnett/stikkontakter i p-hus.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å koble ut de gamle stikkontaktene på p-plassene i p-husene. Styret har foreslått dette tidligere uten gjennomslag, men ønsker å foreslå dette igjen.

Observasjon i p-husene gjennom et par vintersesonger nå er at det er forsvinnende få som benytter stikkontaktene til motorvarmere. Det er noe bruk av kupevarmere, men dette er også lite. Det som stadig gjentar seg er at elbiler blir ladet på stikkontaktene. Dette fører til feil på ledningsnett, er svært brannfarlig og det er også frekt av bileiere å forvente at strøm til bilen skal betales av naboene i borettslaget. Det foreslås derfor igjen å koble ut de gamle stikkontaktene.

Forslag til vedtak

Stikkontakter i garasjene fjernes.

Sak 11

Måling av varmtvannsforbruk.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Underveis i kontraktsforhandlingene med Sansbygg, ble det bragt på det rene at det ville være mulig å kostnadsfritt sette inn vannmålere i alle leiligheter i våtromsrehabiliteringen. Det foreslås at vannmålerne tas i bruk etterhvert som leilighetene blir ferdigstilt, slik at andeler som er ferdig med våtromsrehabilitering blir belastet for varmtvannet. Styret vet ennå ikke hva det vil koste å administrere vannmåling, men finner likevel å foreslå dette nå. Våtromsrehabiliteringen vil foregå fram mot juni 2026 og det blir feil og urettferdig at ikke-ferdigstilte leiligheter selv betaler for oppvarming av vann, mens ferdige leiligheter har varmtvann betalt av fellesutgiftene. Når våtromsrehabiliteringen er ferdig vil vi ha erfart hva vannmåling koster og kan avgjøre om borettslaget skal opprettholde slik ordning, eller gå bort fra den. Det foreslås derfor at vannmåling blir igangsatt umiddelbart og at styret holder løpende oversikt over vannbruk og utgifter til måling for å se hvilken ordning av måling eller ikke måling som er mest hensiktsmessig når våtromsrehabiliteringen er ferdigstilt.

Forslag til vedtak

Avregning av varmtvann starter fra dagen badet er ferdigstilt

Sak 12

Redusere felleskostnader

Forslag fremmet av:

Kjetil Ivar Borgen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne ha en utredning på hvorfor det ble valgt å øke fellesutgifter med 8% når hoved-lånet i borettslaget har en fryst rente. Jeg foreslår at felleskostnadene reduseres med 8%.

Styrets innstilling

Bevegrunn for å øke fellesutgiftene med 8% ble av styret redegjort for i «Nytt fra styret, desember 2022»: *Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 8% fra 1. februar 2023. Økningen skyldes stor generell prisøkning i samfunnet på tjenester og varer. Oslo kommune øker vann- og avløpsavgiften med 23,4% fra nyttår og renovasjon øker med 13% fra samme dato. Strømmen er blitt dyrere og forsikringen er gått opp 14%.*

SSB spådde prisøkning i 2023 opp mot 10/12 prosent på samme tid og vi ble i samtaler med Obos og våre bankforbindelser rådet til å øke fellesutgiftene med mer enn den vanlige 3-prosenten for å møte den forventede prisøkningen i 2023. Fasit har vi ennå ikke, men pris på alle varer og tjenester har økt så langt i 2023, så økning på 8% var etter styrets oppfatning et riktig trekk. Forslaget om å redusere felleskostnadene avvises.

Forslag til vedtak

Jeg vil gjerne ha en utredning på hvorfor det ble valgt å øke fellesutgifter med 8% når hoved-lånet i borettslaget har en fryst rente. Jeg foreslår at felleskostnadene reduseres med 8%.

Sak 13

Vannmåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med våtromsrehabilitering er det mer riktig og rettferdig å sette inn vannmåler i alle leiligheter. Vi kan ikke se at kostnaden blir større for borettslaget. Det vi kan merke oss er at det blir mer riktig utregning av bruk på den enkelte leilighet, og at vi ikke skal behøve å måtte betale vannbruket til andre.

Styrets innstilling

Forslaget er ivaretatt i styrets innstilling om måling av varmtvannsforbruk

Forslag til vedtak

I forbindelse med våtromsrehabilitering er det mer riktig og rettferdig å sette inn vannmåler i alle leiligheter. Vi kan ikke se at kostnaden blir større for borettslaget. Det vi kan merke oss er at det blir mer riktig utregning av bruk på den enkelte leilighet, og at vi ikke skal behøve å måtte betale vannbruket til andre.

Sak 14

Honorarer

Forslag fremmet av:

Anita Lesteberg og Frøy Olsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi kan alle se at prisene stiger raskt både i husleien og ellers. Vi syns derimot at honorarer i borettslaget er meget høyt. Vårt forslag er å halvere styrehonorarer og andre honorarer.

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Forslag til vedtak

Vi kan alle se at prisene stiger raskt både i husleien og ellers. Vi syns derimot at honorarer i borettslaget er meget høyt. Vårt forslag er å halvere styrehonorarer og andre honorarer.

Sak 15

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Anita Lesteberg og Frøy Olsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag oppfordres det til å tenke alternative energikilder. Vi er heldige her som har flate tak på både blokk og bygg hvor dette kan være en løsning med solcelle. Det finnes mange støtteordninger som gjør at dette kan vi få mye støtte til, og på sikt spare mye penger i borettslaget samtidig som vi sparer miljøet. Vinn vinn altså. Vi ønsker å få utredet kostnader og støtteordninger og ikke minst hvor mye tjene på dette. Når det kommer til

sparing av strøm, kan også borettslaget gjøre mye, som å få bevegelsessensorer i ganger og i boder.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med å utrede installering av solcellepanel. Det er vedtatt å varme opp felles varmtvann med grunnvarme, som det har blitt boret brønner til. Topografien i borettslaget har vist seg å ikke være gunstig for brønnboring alle steder, så styret vil benytte solceller til oppvarming av varmtvannet på steder vi ikke får anbragt brønner. Færre brønner å bore er penger spart i våtromsrehabiliteringen, og disse midlene kan benyttes til solcelleinvestering. Vi har derfor kontakt med firmaet Solway og har gjennomført en befaring i samarbeid med firmaet. Det anbefales å anbringe solcellepanel på taket av p-husene. Dette vil gi bedre tilgang for vedlikehold og eliminerer fare for skade på blokketak med påfølgende vannlekkasjer til leiligheter. Hva gjelder bevegelsessensorer i lamper, har styret allerede pr 24.04.23 avtale med et firma som skal montere lamper med bevegelsessensorer i en oppgang så vi kan prøve ut dette. Forslag fra Lesteberg og Olsen anses med dette som allerede ivaretatt.

Forslag til vedtak

I dag oppfordres det til å tenke alternative energikilder. Vi er heldige her som har flate tak på både blokk og bygg hvor dette kan være en løsning med solcelle. Det finnes mange støtteordninger som gjør at dette kan vi få mye støtte til, og på sikt spare mye penger i borettslaget samtidig som vi sparer miljøet. Vinn vinn altså. Vi ønsker å få utredet kostnader og støtteordninger og ikke minst hvor mye tjene på dette. Når det kommer til sparing av strøm, kan også borettslaget gjøre mye, som å få bevegelsessensorer i ganger og i boder.

Sak 16

Anlegge bocchia/pentaquebaner

Forslag fremmet av:

Aslak Borgenvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er flere som tenkte oss en mulighet til å spille bocchia/pentaque. Området som foreslås er hvor det lite brukte delen med huske o.a mot Joker Ravnkollbakken. To baner ville vært ønsket. De må selvfølgelig ikke holde internasjonal standard, men det er ikke helt ute av tanke de kan være av standard man kan konkurrere med andre på. Best bane er min. 3x12 meter omtrent, håpet er som senere beskrevet. Man kan starte en lokal klubb om ønske er der. På den måten kan man få støtte av andre borettslag. Det kan bygges flere baner, men et poeng er at disse er i bo-området for tilgjengelighet. Sannsynligheten for at aldersgruppen i starten er av eldre deltakere, over 40-45. Spillet

må introduseres i lokalmiljøet for at det brukes, men uten bane er det vrient. Vi har prøvd og nyskjerrigheten har vært større enn trodd, men det er vrient terreng overalt så det blir stusselig å introdusere spesielle regler.

Se: www.gode.idrettsanlegg.no/verktøy/bygge-pentaquebane

Forslag er en bane med smågrus og en med underlag lik lekeplass. I andre bydeler ser man gjerne store grusflater delt opp. Ballplassen midt i kan være aktuelt, men bør brukes som nå selv om det er lite. Mangfold er tanken. Forslaget om to typer underlag er for introduksjon og mulighet for selv de små få baller av gårde. En bane med grus hvor huske er i dag, annet underlag gressplen ved Joker. Dette fordi plassen da kan fortsatt brukes for deponi av snø om vinteren. Det bør også anlegges en sti langs bane, eks

med naturstein siden "alle" tar en snarvei der.

Brtl stiller selvfølgelig ikke som klubb. Hvordan slikt må løses står spillere for, men vedlikehold krever nok hjelp. Ønske er også benker og bord praktisk for deltakelse. Også en liten bod for utstyr som baller og rake m.m

Styrets innstilling

Forslaget støttes. Arealkravet til banene gjør at styret anser området bak Ravnkollbakken 72/74 som best egnet. Dette området er relativt flatt og benyttes i veldig liten grad til lek og fritidssysler. Det anslås at anleggelse av banene med skur til utstyr m.m. kan ha en kostnadsramme på ca kr 250 000,-. Det kan søkes om stønad til anleggelsen både fra Obos og Oslo kommune. Styret vil oppfordre forslagsstiller å melde seg som primus motor for anleggelse og drift av banene og vil legge til rette for bistand til søknadsprosedyrer og også be årsmøtet garantere for de økonomiske forholdene.

Forslag til vedtak

Vi er flere som tenkte oss en mulighet til å spille bocchia/pentaque. Området som foreslås er hvor det lite brukte delen med huske o.a mot Joker Ravnkollbakken. To baner ville vært ønsket. De må selvfølgelig ikke holde internasjonal standard, men det er ikke helt ute av tanke de kan være av standard man kan konkurrere med andre på. Best bane er min. 3x12 meter omtrent, håpet er som senere beskrevet. Man kan starte en lokal klubb om ønske er der. På den måten kan man få støtte av andre borettslag. Det kan bygges flere baner, men et poeng er at disse er i bo-området for tilgjengelighet. Sannsynligheten for at aldersgruppen i starten er av eldre deltakere, over 40-45. Spillet må introduseres i lokalmiljøet for at det brukes, men uten bane er det vrient. Vi har prøvd og nyskjerrigheten har vært større enn trodd, men det er vrient terreng overalt så det blir stusselig å introdusere spesielle regler. Se: www.godeidrettsanlegg.no/verktøy/bygge-pentaquebane Forslag er en bane med smågrus og en med underlag lik lekeplass. I andre bydeler ser man gjerne store grusflater delt opp. Ballplassen midt i kan være aktuelt, men bør brukes som nå selv om det er lite. Mangfold er tanken. Forslaget om to typer underlag er for introduksjon og mulighet for selv de små få baller av gårde. En bane med grus hvor huske er i dag, annet underlag gressplen ved Joker. Dette fordi plassen da kan fortsatt brukes for deponi av snø om vinteren. Det bør også anlegges en sti langs bane, eks med naturstein siden "alle" tar en snarvei der. Brtl stiller selvfølgelig ikke som klubb. Hvordan slikt må løses står spillere for, men vedlikehold krever nok hjelp. Ønske er også benker og bord praktisk for deltakelse. Også en liten bod for utstyr som baller og rake m.m

Sak 17

Endringer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endringer av husordensregler ligger vedlagt lenger bak i innkallingen.

Forslag til vedtak

Endringene legges inn i husordensreglene

Vedlegg

2. Forslag til endringer av husordensregler.pdf

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Hansgaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iwona Kapczynska
- Samir El Boukri

Vedlegg

1. 2023 Ravnkollen Borettslag_Innstilling til generalforsamlingen_Nytt styre og underutvalg.pdf

Sak 19

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 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Samir El Boukri
- Steinar Hansgaard

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jon Tommy Kojen
 - Merethe Borchgrevink
-

Sak 20

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Beathe Engelsen
 - Heidi Trøen
 - Nina Engen
-

Sak 21

Valg av underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 5 grøntutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntutvalg:

- Beathe Engelsen
- Christian Østgaard
- Karin Rønning Stenmark
- Kenneth J Manoram
- Paula Santos Søbstad

Valg av 6 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Arab Husein
 - Cesilie Tverfjell
 - Fatima Mohammed Arrale
 - Line Sandum
 - Nina Brodal
 - Nina Dalsegg
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Styremedlem	Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Styremedlem	Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68

Varadelegert

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29

Valgkomiteen

Mohamed Achalhi	Ravnkollbakken 46
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55

Utvalg/komiteer

Grøntutvalg: Christian Østgaard, Kenneth J Manoram, Mário Strandh, Ronny Søbstad og Paula Santos Søbstad

Velferdsutvalg: Cesilie Tverfjell, Jon Kjetil Andersen, Nina Brodal, Arab Husein Pelle Lima-Strandh

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via kortterminal eller Vipps.

Det tas ikke imot eller oppbevares kontanter på styrerommet.

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 Ravnkollen Borettslag

Borettslaget består av 661 andelsleiligheter.

Ravnkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951133914, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 59 60 62

Første innflytting skjedde i 1970. 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.

Ravnkollen Borettslag har ingen fast 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 BDO AS.

Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 22 styremøter og i tillegg 9 byggemøter i pågående våtromsrehabilitering. Det er videre avholdt 2 beboermøter for hele borettslaget om våtromsrehabilitering og 5 beboermøter for oppganger i forkant av oppstart av rehabilitering. Det har også blitt avholdt ekstraordinært årsmøte i forbindelse med våtromsrehabilitering og inngåelse av avtale med entreprenør om utstyrspakke.

Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp. Styrets arbeid har i perioden vært veldig orientert mot våtromsrehabiliteringen, som hadde oppstart 31. oktober 2022. Styret har i perioden inngått avtale med Sansbygg som entreprenør for våtromsrehabiliteringen og avtale med Obos Prosjekt om prosjektledelse.

Siden tidlig i våres har det vært jevnlig kontakt med entreprenør og prosjektledelse i tillegg til alle andre oppgaver styret har. Styrerommet har vært åpent på mandager i perioden og har bare holdt stengt 2. pinsedag, i juli måned, 2. juledag og på 2. påskedag og mandag 1. mai d.å.

Styret

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Tlf: 95 75 71 69 eller 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 18.30.

Kjøp av nøkler og betaling av leie av grendehus og reparasjonsgarasje skjer via

kortterminal eller Vipps. Det tas ikke imot eller oppbevares kontanter på styrerommet.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no/ravnkollen

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: post@romsas.no

Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 – 15.30, fredag til 13.00.

Vi har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS:

- Andre Raknerud, tlf: 97 03 63 72, ansvar for tun 1, 2 og 3.
- Jørn Krøtø, tlf. 92 66 70 15 ansvar for tun 4, 5 og 6.

Vaktmestersentralen mottar ikke direkte bestilling av tjenester fra andelseiere.

Dette må avtales via styret

Renhold

Borettslaget har avtale med Romsås Vaktmestersentral SA om renhold av fellesarealene.

Våtromsrehabilitering

Årsmøte i borettslaget 2021 vedtok å gjennomføre våtromsrehabilitering. Arbeidet er i gang fra 31. oktober 2022 og vil bli ferdigstilt i mai-måned 2026. Fremdriftsplan for rehabiliteringen ligger på Vibbo og beboere kan der se når deres oppgang/leilighet vil være under rehabilitering.

Det som skal gjøres; utskifting av alle rør og sluk, total nedstripping av våtrom som bygges opp igjen med varme i gulv, vegghengt toalett, senket tak med spotlys, fliser på alle vegger og gulv, batteri til kjøkkenvask og ny dør(er) til bad og vaskerom.

Videre ble det i ekstraordinært årsmøte høsten 2022 vedtatt å legge inn en utstyrspakke med nytt speilskap, dusjvegger, servant med skap, nytt batteri til dusj, badromsservant og eventuelt nytt batteri til vask på vaskerom og på kjøkken. Andelseier skal kunne sette sitt personlige preg på bad og vaskerom ved at det fritt kan velges mellom 5 ulike gulv- og veggfliser og av øvrig utstyr kan man velge andre varianter mot tillegg i pris.

I forbindelse med våtromsrehabiliteringen er det vedtatt å gå over til felles varmtvann. Felles varmtvann krever arealer for etablering av berederrom, men det har vist seg at kjellerarealene tiltenkt brukt til berederrom ikke var store nok, så mange leiligheter må dessverre avstå sine kjellerboder til fordel for etablering av berederrom. Dette har gitt borettslaget en utfordring i å finne erstatning for kjellerbodene som forsvinner og styret har funnet at den beste løsningen er å benytte dagens avfallsboder til nye kjellerboder, og at det etableres avfallsbrønner på 5 lokasjoner langs hovedgangveien som går igjennom borettslaget; ved lekeplass på tun 6, på plen ved Joker-butikken, i svingen utenfor Ravnkollbakken 48, ved parken ved Ravnkollbakken 35 og ved lekeplassen på tun 1.

Å legge om til brønner vil også lette arbeidet med tømning av husholdningsavfall, ved at Oslo kommune kan hente avfallet fra noen hentepunkter langs gangveien, enn at renovasjonsbiler må kjøre oppom alle tun og kriker og kroker i borettslaget. Omlegging til brønner vil også frigi tid for vaktmester, som nå må gå runder flere ganger i uka for å rydde opp i avfallsbodene og stille om på kassene inne i bodene. Videre vil det bli mindre lukt fra avfallet når vi går bort fra boder på tunene og som en ekstra bonus; det er ikke alle avfallsboder som må benyttes til kjellerboder, så vi kan rive avfallsbodene og få mere plass på tunene.

Entreprenør legger inn vannmåler kostnadsfritt i alle leiligheter, så det kan igangsettes måling av varmtvannsbruk. Styret foreslår for årsmøtet 2023 at vi igangsetter måling etter hvert som badene blir ferdig stilt og at andelseier belastes for bruk av varmtvann.

Varmtvannet skal i størst grad oppvarmes av grunnvarme, så det er boret brønner på ulike steder i borettslaget som skal benyttes til formålet. Topografien i borettslaget har dessverre gjort at det har vært vanskelig å få fram maskinene som brukes til boring, så vi får ikke boret så mange brønner vi hadde ønsket. Vi må derfor finne andre metoder for oppvarming av varmtvannet og styret har derfor innledet samarbeid med firmaet Solway for etablering av solcellepanel for å lage strøm til oppvarmingen. Det er viktig at vi bevarer den grønne profilen vi ønsker for borettslaget ved å vedta grunnvarmeoppvarming av vannet, ved at vi i stedet bruker solvarmen.

Følge for felleskostnadene er foreløpig beregnet til at vi igangsatte 5% økning av felleskostnadene allerede 1. februar 2022 og skal etter Obos-bankens beregninger ivareta økning i finanskostnader når rehabiliteringen slutføres.

Innkjøringsbommer

Tilgang til borettslaget innenfor bommene skjer ved åpning av bom pr telefon. Andelseier kan registrere sitt telefonnummer til åpning av bommene. Oppgang 26 – 47 har innkjøring ved RKB 36 og oppgang 48 – 89 har innkjøring ved Joker. Det registreres kun 1 nummer pr leilighet. Andelseier tilstås 20 gratis passeringer pr kalenderår og kan ellers kjøre inn mot betaling. Ved behov for ytterligere gratis passeringer må det søkes styret om dette.

Behovet dokumenteres ved legeattest. Borettslaget tilstreber bilfritt område innenfor bommene og ber om at innkjøring begrenses.

Parkering og lading av elbil

Av borettslagets 661 leiligheter har 632 biloppstillingsplasser i p-hus. Vi har 3 p-hus, henholdsvis betegnet P21, P22 og P23. Ved ønske om p-plass, ta kontakt med en nabo som ikke har bil, eller sett opp oppslag som melder ditt behov.

Lading i p-hus.

De som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading.

Lading på uteplasser.

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom du ikke er andelseier, må du ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Når kontrakt er signert, må man laste ned appen ZAPTEC. Den gir adgang til lading når tilmelding er registrert. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

VIKTIG: Borettslaget har inngått avtale med Aneo, et ladefirma, som vil legge opp lading på hver p-plass og administrere en abonnementsordning. Arbeidet med å legge opp ladeplassene er iverksatt, men blitt forsinket grunnet ventetid i behandling av søknad til Elvia om tilførsel av ekstra strøm fra ny kabel fra trafostasjoner. Så snart Aneo har strøm og kan tilby abonnement, avvikles borettslagets ladebokser for elbil både inne og ute.

Borettslaget har 12 MC-plasser i P23. Ta kontakt med styret om det ønskes å leie. Vi har gjesteparkering i nærheten av P-husene. Det er forbudt å parkere biler som eies eller disponeres av beboere på gjesteplassene. Borettslaget har kontrakt med et parkeringsselskap som er engasjert til å kontrollere at parkeringsbestemmelsene i borettslaget overholdes. Feilparkerte biler blir ilagt kontrollavgift. Det vises til bestemmelsene om parkering og trafikkforhold i husordensreglene.

Reparasjonsgarasje

Borettslaget har en reparasjonsgarasje ved parkeringshus P23. Garasjen kan leies ved henvendelse til styret. Leien er kr 75,- per døgn.

Bil/MC-vaskeplass

Borettslaget har en bil-vaskeplass ved parkeringshus P21 (ved RKB 36).

Vaskeplassen er ikke i funksjon om vinteren. Den er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget og man kommer til vannet ved å åpne skapet med den gamle p-hus nøkkelen. Kontakt styret dersom du ikke har slik nøkkel – den kan kjøpes for kr 75,-.

Kabel-TV - Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller se på deres hjemmeside www.telia.no

Nøkler/tags/garasjeportåpnere/postkasseskilt

Det er montert elektroniske låser i alle oppgangsdører. Tags til oppgangsdører og nøkler til kjellerdører og bodhus må kjøpes på borettslagets kontor.

Inn- og utkjøring fra p-hus skjer kun med garasjeportåpner. Denne kjøpes på borettslagets kontor. Postkasseskilt og endring av navn på ringetablå bestilles på borettslagets kontor eller ved å sende e-post til styret. Postkasseskilt er gratis.

Porttelefonanlegg

Oppgangene har porttelefon med elektronisk display. Feil meldes til styret.

Styret har vedtatt at andelseier selv må dekke kostnader til reparasjon av porttelefon i de tilfeller der skaden etter reparatørens vurdering skyldes beboer.

Grendehuset Ravnkollbakken 36

Beboere kan leie borettslagets grendehus til fest og treff. Lokalet har serveringsutstyr til 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon eller lignende. Bestilling

av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling.

Priser for leie (per 01.04.2023):

Mandag til torsdag kr 500,-

Fredag eller lørdag kr 1300,-

Søndag kr 600,-

Dag før hellig- eller høytidsdag kr 1300,-

Fredag+lørdag / lørdag+søndag kr 1600,-

Fredag, lørdag, søndag kr 1900,-

Det må betales kr. 500,- i depositum ved leie.

Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.

Leie av grendehuset til konfirmasjon i september og til nyttårsaften skjer ved loddtrekning.

Ravnkollbakken 40

Ekstraordinær generalforsamling kjøpte bygget for å forhindre etablering av hybelhus i borettslaget. Bygget består av 3 etasjer og vi bruker selv første etasje til vaktmesterkontor og lager. Øvrige arealer leies ut. Lånet på huset er et annuitetslån med flytende rente, som pr. 14. april 2023 ligger på 3, 8%, i motsetning til på samme tid i fjor, da den var på om lag 1,8 %. Vi har i perioden betalt om lag kr 180 000,- på lånet og fått inn kr 395 100,- i leieinntekter.

Skifte av dør til leilighet

Borettslaget har avtale med Grorud Håndverksservice som kan tilby levering og montering av 1 stk entredør, i fargen ask diner, med overstykke type B30 DB 40, med kikkehull, sikkerhetslås, håndtak og sylinder. Komplet med foringer og listverk er samlet pris kr 32 000,-. (mulighet for avbetalingsordning).

Døren bestilles skriftlig på styret@ravnkollen.no eller på Vibbo.

Ekstra søppelbil

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer 1 gang per måned, unntatt i juli måned. Ordningen forutsetter at alle beboere tar ansvaret for at eget søppel blir kastet på bilen. Elektriske artikler, inkludert kjøleskap, kan leveres/settes i egne bur som plasseres ved alle p-hus samme dag som ekstra søppelbil. Dekk og malingspann kan ikke kastes i søppelbil. Dag for søppelbil blir kunngjort ved oppslag.

Heiser/Heisstans

Heisene er utstyrt med alarmknapp til bruk ved heisstopp. Alarmen er knyttet til Avarn security, som rykker ut for å åpne heis og tilkalle heisreparatør.

Heisstans uten passasjerer i vaktmestersentralens åpningstid mandag til fredag, meldes til vaktmestersentralen på tlf 22 21 30 00.

Heisstans utenfor åpningstid meldes til styret på tlf 95 75 71 69 eller 97 67 67 32 eller styret@ravnkollen.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1363893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Skader på bolig skal meldes til borettslaget styret@ravnkollen.no,

og til forsikringselskapet skade@protectorforsikring.no eller på

tlf. 24 13 18 88. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Borettslaget har som del av forsikringsavtalen, også forsikring mot skadedyr. Behandling av skadedyrangrep gjøres mot egenandel, men behandling/sanering av leiligheter grunnet veggedyr er uten egenandel. Dette er vedtatt for å sikre at andelseiere melder inn funn av veggedyr og at borettslaget får sikret sanering i leiligheten/oppgangen.

Vånd (jordrotter)er ikke ansatt som skadedyr og forsikringen dekker ikke tiltak mot vånd.

Brannsikringsutstyr

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

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om oppfølging av internkontroll brann. Borettslaget har vedtatt at alle leiligheter skal ha 1 brannslukkingsapparat og 2 røykvarslere, mot tidligere brannslange og 1 røykvarsler. I pågående våtromsrehabilitering blir kobling for brannslange (og eventuell brannslange) fjernet. Dersom det mangler brannslukkingsapparat eller røykvarsler i leiligheten, meld mangelen til styret.

Det er også montert 1 brannslukkingsapparat i hver oppgang og i alle etasjer i alle p-hus. Oppdages det mangler på apparatene eller at apparater mangler, meld dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 22 86 55 00.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

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

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

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.

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 7 700 000 til større vedlikehold som omfatter nytt betongdekke i P23, oppgradering av uteområder og asfaltering av fellesarealer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget har ett lån i Husbanken type annuitet med halvårlige løpende avdrag, og til en flytende rente på 2,77 % per 14.04.2022. Lånet er nedbetalt 01.09.23.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 4.00 % per 14.04.2023. Gjenværende løpetid på lånet er 21 år.

Borettslaget har ett lån i Handelsbanken type annuitet med kvartalsvis løpende avdrag, og til en flytende rente på 3,80 % per 14.04.2023. Gjenværende løpetid på lånet er 11 år.

Lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000,- med 40 års løpetid og kvartalsvise terminer. Det er avtalt avdragsfrihet for lånet i perioden 26.10.2020 til og med 26.04.2039. Lånet forfaller 26.04.2050. Lånet er rentesikret gjennom tilleggsavtale om rentebytte (renteswap, jf avtale nr 907508/3873188) med løpetid til 25.03.2039 og fast rente 5,72%.

Rentebytteavtale betyr at boligselskapet gjennom denne tilleggsavtalen har byttet fremtidig flytende rentebetalinger (NIBOR) til faste rentebetalinger. Den variable lånemarginen til banken kommer i tillegg til den faste renten som boligselskapet betaler i rentebytteavtalen. Dersom boligselskapet ønsker å innfri rentebytteavtalen før den utløper, må det betale over- eller underkurs. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2%

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ravnkollen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ravnkollen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
--	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

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.		10 690 284	3 805 918	10 690 284	15 986 581
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 972 484	8 038 042	5 369 200	3 241 300
Tilbakeføring av avskrivning	14,15	216 152	218 092	400 000	250 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidl		0	-95 007	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-888 790	-1 276 761	-1 233 000	-1 200 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 550	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 296 296	6 884 366	4 536 200	2 291 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 986 581	10 690 284	15 226 484	18 277 881

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	27 568 112	15 396 393
Kortsiktig gjeld	-11 581 531	-4 706 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 986 581	10 690 284

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	52 804 814	49 800 407	52 875 000	57 724 000
Ladeinntekter EL-bil		0	3 738	0	0
Andre inntekter	3	260 891	274 286	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		53 065 705	50 078 431	52 995 000	57 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-302 192	-888 870	-678 000	-625 000
Styrehonorar	5	-796 000	-796 000	-796 000	-796 000
Avskrivninger	14,15	-216 152	-218 092	-400 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-35 282	-26 510	-20 000	-30 000
Andre honorarer		0	-83 500	-100 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-470 445	-458 970	-470 000	-494 000
Konsulenthonorar	7	-1 245 759	-90 069	-170 000	-170 000
Kontingenter		-132 200	-132 200	-132 200	-132 200
Drift og vedlikehold	8	-10 553 102	-5 532 842	-9 320 000	-12 295 000
Forsikringer		-1 379 861	-1 312 799	-1 447 000	-1 420 000
Kommunale avgifter	9	-5 440 560	-5 224 615	-5 359 800	-6 484 000
Kostnader sameie	23	-4 550 007	-5 354 544	-4 964 000	-4 964 000
Energi/fyring		-2 451 391	-2 320 677	-3 000 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 313 477	-3 042 238	-3 164 000	-3 650 000
Andre driftskostnader	10	-1 165 131	-1 175 383	-1 506 800	-1 440 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 051 559	-26 657 308	-31 527 800	-36 150 700
DRIFTSRESULTAT		21 014 147	23 421 124	21 467 200	21 693 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	131 929	2 754	0	0
Finanskostnader	12	-15 173 591	-15 385 836	-16 098 000	-18 452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 041 662	-15 383 082	-16 098 000	-18 452 000
ÅRSRESULTAT		5 972 484	8 038 042	5 369 200	3 241 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 972 484	0		

RAVNKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 133 914, KUNDENR. 372

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg	14	7 318 938	7 493 199
Garasjer	14	1 006 372	1 006 372
Andre varige driftsmidler	15	389 439	431 330
Miljøbankkonto, øremerket		712 199	0
SUM ANLEGGSMIDLER		333 348 826	332 852 779
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 282 333	2 112 173
Andre kortsiktige fordringer	16	11 601	0
Driftskonto OBOS-banken		8 368 836	3 110 671
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 055	28 720
Sparekonto OBOS-banken		16 639 794	10 021 992
Innestående i andre banker		262 493	122 838
SUM OMLØPSMIDLER		27 568 112	15 396 393
SUM EIENDELER		360 916 938	348 249 172
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital		50 052 664	44 080 180
SUM EGENKAPITAL		50 118 764	44 146 280
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	287 059 093	287 947 883
Borettsinnskudd	18	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	19	130 500	130 500
Avsetning bomiljøtiltak		708 649	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		299 216 642	299 396 783

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		8 419 984	1 365 840
Skyldige offentlige avgifter	20	6 975	53 236
Påløpte renter		2 781 336	2 866 985
Påløpte avdrag		0	346 911
Påløpte kostnader		354 039	0
Annen kortsiktig gjeld	21	19 197	73 138
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 581 531	4 706 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 916 938	348 249 172

Pantstillelse	22	456 798 400	457 298 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023
Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/

Merethe Borchgrevink /s/

Samir El Boukri /s/

Jon Tommy Kojen /s/

Thomas Emilson Holmesland /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	52 198 962
Forretningslokale	395 086
A-konto strøm til el-bil	192 750
Garasje	36 000
Antenner/basestasjon	30 244
Eiendomsskatt	3 516
Parkering	1 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	52 858 214

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-32 400
Garasje	-21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	52 804 814

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	675
Leieinntekter	73 625
Nettinnbetalinger	173 111
Nøkler	75
Refusjoner	-32 309
Vipps-betaling	45 714
SUM ANDRE INNTEKTER	260 891

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 850
Påløpte feriepenger	-19 197
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-134 999
Gaver til ansatte	-7 097
Andre personalkostnader	-3 049
SUM PERSONALKOSTNADER	-302 192

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 796 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 37 885, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 282.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 858
OBOS Prosjekt AS	-1 138 068
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79 682
Energihuset Marked as	-10 150
SUM KONSULENTHONORAR	-1 245 759

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Sans Bygg as, våtromsrehabilitering	-7 880 894
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 880 894
Drift/vedlikehold bygninger	-341 985
Drift/vedlikehold VVS	-211 922
Drift/vedlikehold elektro	-803 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 853
Drift/vedlikehold heisanlegg	-981 087
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 217
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-105 639
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 553 102

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 607
Vann- og avløpsavgift	-3 264 123
Renovasjonsavgift	-2 126 830
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 440 560

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-434 706
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 248
Diverse leiekostnader/leasing	-6 086
Verktøy og redskaper	-2 564
Driftsmateriell	-28 891
Diverse utstyr	-9 149
Renhold ved firmaer	-341 433
Andre fremmede tjenester	-14 326
Kontor- og datarekvisita	-40 388
Kopieringsmaterieill	-36 005
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 443
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 885
Andre kontorkostnader	-3 081
Telefon, annet	-41 444
Porto	-4 820
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 466
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 243
Gaver	-8 794
Bank- og kortgebyr	-4 708
Velferdskostnader	-47 551
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 165 131

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 577
Renter av sparekonto i OBOS-banken	121 352
SUM FINANSINNEKTER	131 929

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-179 025
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 330
Renter og gebyr på lån i Nordea	-14 968 387
Sparebank1 Kredittkort	-393
Renter på leverandørgjeld	-933
Andre rentekostnader	-3 524
SUM FINANSKOSTNADER	-15 173 591

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006 - 2010	258 283 920
SUM BYGNINGER	321 495 920

Tomten ble kjøpt i 1995 med tilleggsareale i 1996

Gnr.96/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

Næringsbygg		
Kostpris/bokført verdi 2014	8713026	
Avskrevet tidligere år	-1219827	
Avskrevet i år	-174 261	
		7 318 938
Garasje		
Kostpris/bokført verdi 2011	3 000	
Avskrives ikke		3 000
Reparasjonsgarasje		
Kostpris/bokført verdi 2012	1 003 372	
Avskrives ikke		1 003 372
SUM BYGNINGER		8 325 310
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-174 261

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2014	141 310		
Avskrevet tidligere	-141 309		
Avskrevet i år	0		1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2015	80 000		
Avskrevet tidligere	-79 999		
Avskrevet i år	0		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2019	114 458		
Avskrevet tidligere	-68 673		
Avskrevet i år	-22 891		
			22 894
Avfallskomprimator			
Tilgang 2013	43 605		
Avskrevet tidligere	-43 604		
Avskrevet i år	0		1
Snøfreser nr. 5			
Tilgang 2006	19 990		
Avskrevet tidligere	-19 989		
Avskrevet i år	0		1
Ladebokser elbil			
Tilgang 2019	450 061		
Avskrevet tidligere	-150 020		
Avskrevet i år	0		
			300 041
Gressklipper 3			
Tilgang 2021	95 000		
Avskrevet tidligere	-9 500		
Avskrevet i år	-19 000		
			66 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			389 439
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-41 891

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto kredittkort		11 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		11 601

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-8 333 951	
Nedbetalt tidligere	964 630	
Nedbetalt i år	237 900	
		-7 131 421

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,732%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	12 705 053	
Nedbetalt i år	650 890	
		-1 484 057

Nordea

Lånet er et annuitetslån m.fastrenteavale fram til 26.04.2025.Løpetid 40 år.

Lånet har rentebytteavale (SWAP) med variable margin til banken.

Rentesats 31.12.22 var 3,99 fastrente og 3,36% flytende rente.

	-306 000	
Opprinnelig 2010	000	
Nedbetalt tidligere	27 556 385	
Nedbetalt i år	0	
		-278 443 615

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-287 059 093****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	NORDEA	Første avdrag er 26/07-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2039	
41, 42		1 250
11, 12, 13, 14, 15, 16		1 400
17, 18, 31, 33, 35, 36		1 400

37, 47, 51, 52, 53, 54	1 400
55, 56, 57, 58, 59, 67	1 400
68, 69, 70, 71, 73, 76	1 400
80, 83, 84, 90, 91, 92	1 400
75	1 450
29, 30, 32, 34, 38, 48	1 600
49, 50, 60, 74, 77, 78	1 600
79, 81, 82, 89	1 600
1, 2, 3, 4, 5, 6	1 700
7, 8, 9, 10, 19, 20	1 700
21, 22, 25, 26, 27, 28	1 700
39, 40, 43, 44, 85, 86	1 700
87, 88	1 700
432	2 200
119, 120, 121, 139, 140, 141	2 300
142, 219, 220, 221, 222, 239	2 300
240, 241, 242, 319, 320, 321	2 300
322, 339, 340, 341, 342, 419	2 300
420, 421, 422, 439, 440, 441	2 300
442, 541, 542, 641, 642, 741	2 300
742, 841, 842	2 300
301	2 350
111, 112, 113, 114, 115, 116	2 400
117, 118, 122, 129, 130, 131	2 400
132, 133, 134, 135, 136, 137	2 400
138, 147, 148, 149, 150, 151	2 400
152, 153, 154, 155, 156, 157	2 400
158, 159, 160, 167, 168, 169	2 400
170, 171, 172, 173, 174, 175	2 400
176, 177, 178, 179, 180, 181	2 400
182, 183, 184, 211, 212, 213	2 400
214, 215, 216, 217, 218, 229	2 400
230, 231, 232, 233, 234, 235	2 400
236, 237, 238, 247, 248, 249	2 400
250, 251, 252, 253, 254, 255	2 400
256, 257, 258, 259, 260, 267	2 400
268, 269, 270, 271, 272, 273	2 400
274, 275, 276, 277, 278, 279	2 400
280, 281, 282, 283, 284, 311	2 400
312, 313, 314, 315, 316, 317	2 400
318, 329, 330, 331, 332, 333	2 400
334, 335, 336, 337, 338, 347	2 400
348, 349, 350, 351, 352, 353	2 400
354, 355, 356, 357, 358, 359	2 400
360, 367, 368, 369, 370, 371	2 400
372, 373, 374, 375, 376, 377	2 400
378, 379, 380, 381, 382, 383	2 400
384, 411, 412, 413, 414, 415	2 400

416, 417, 418, 429, 430, 431	2 400
433, 434, 435, 436, 437, 438	2 400
447, 448, 449, 450, 451, 452	2 400
453, 454, 455, 456, 457, 458	2 400
459, 460, 467, 468, 469, 470	2 400
471, 472, 475, 476, 477, 478	2 400
479, 480, 481, 482, 483, 484	2 400
511, 512, 513, 514, 515, 516	2 400
517, 518, 529, 530, 531, 532	2 400
533, 534, 535, 536, 537, 538	2 400
547, 548, 549, 550, 551, 552	2 400
553, 554, 555, 556, 557, 558	2 400
559, 560, 567, 568, 569, 570	2 400
571, 572, 575, 576, 577, 578	2 400
579, 580, 581, 582, 583, 584	2 400
611, 612, 613, 614, 615, 616	2 400
617, 618, 629, 630, 631, 632	2 400
633, 634, 635, 636, 637, 638	2 400
647, 648, 649, 650, 651, 652	2 400
653, 654, 655, 656, 657, 658	2 400
659, 660, 667, 668, 669, 670	2 400
671, 672, 675, 676, 677, 678	2 400
679, 680, 681, 682, 683, 684	2 400
713, 714, 715, 716, 717, 718	2 400
733, 734, 735, 736, 737, 738	2 400
749, 750, 751, 752, 753, 754	2 400
757, 758, 759, 760, 769, 770	2 400
771, 772, 775, 776, 779, 780	2 400
781, 782, 813, 814, 815, 816	2 400
817, 818, 833, 834, 835, 836	2 400
837, 838, 849, 850, 851, 852	2 400
853, 854, 857, 858, 859, 860	2 400
869, 870, 871, 872, 875, 876	2 400
879, 880, 881, 882	2 400
123, 124, 145, 146, 161, 162	2 550
163, 164, 165, 166	2 550
101, 102, 103, 104, 105, 106	2 600
107, 108, 109, 110, 125, 126	2 600
127, 128, 143, 144, 185, 186	2 600
187, 188, 189, 190, 191, 192	2 600
201, 202, 203, 204, 205, 206	2 600
207, 208, 209, 210, 223, 224	2 600
225, 226, 227, 228, 243, 244	2 600
245, 246, 261, 262, 263, 264	2 600
265, 266, 285, 286, 287, 288	2 600
289, 290, 291, 292, 302, 303	2 600
304, 305, 306, 307, 308, 309	2 600
310, 323, 324, 325, 326, 327	2 600

328, 343, 344, 345, 346, 361	2 600
362, 363, 364, 365, 366, 385	2 600
386, 387, 388, 389, 390, 391	2 600
392, 401, 402, 403, 404, 405	2 600
406, 407, 408, 409, 410, 423	2 600
444, 445, 446, 461, 462, 463	2 600
464, 465, 466, 485, 486, 487	2 600
488, 489, 490, 501, 502, 523	2 600
524, 543, 544, 545, 546, 563	2 600
564, 589, 590, 601, 602, 623	2 600
624, 643, 644, 645, 646, 663	2 600
664, 689, 690, 701, 702, 723	2 600
724, 743, 744, 745, 746, 763	2 600
764, 789, 790, 801, 802, 823	2 600
824, 843, 844, 845, 846, 863	2 600
864, 889, 890	2 600

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-11 246 300
Tilført 2006	-73 600
Korrigert innskudd	1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 318 400

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 500
Andre innskudd	-128 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-130 500

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 487
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 488
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 975

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-19 197
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 197

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	287 059 093
TOTALT	298 377 493

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

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
TOTALT	323 921 878

NOTE: 23**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kontingent Romsås Vaktmesterserentral	-4 550 007
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-4 550 007

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1363893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Oppgradert brannsikkerhet Renset ventilasjonsanlegg Byttet 4 takvifter	Satt inn to røykvarslere i hver leilighet Satt inn brannslukningsapparat i hver leilighet Inspisert og reparert brannluker
2020 - 2021	Heiser	Oppgradert eksisterende heiser.
2020 - 2021	Malt oppganger	
2020 - 2021	Skiftet vinduer og malt RKB 40	
2020 - 2021	Oppgradert uteområder gjennom sommerjobb	
2020 - 2021	Skiftet garasjeporter	
2020 - 2021	Skiftet ut utelamper	
2019 - 2020	P-hus, heiser, RKB 36	Strømskap og hovedtavler i P-hus. Ladeplasser ute etablert. Diverse heisreparasjoner. Nytt kjøkken, nye møbler, malt og skifta gulvbelegg.
2018 - 2019	Lekeplasser	Ny lekeplass i tun 2 og 3. Takvifter er anskaffet og skiftes ved behov
2017 - 2018	Lekeplasser, hovedtavler/sikr.skap, m.m.	Det er etablert ny lekeplass på tun 1 og tun 6. Hovedtavler i alle oppganger og sikringsskap for gårdslys og vifter er skiftet. Det er etablert elbilplasser ettersom antall kontrakter øker. Det er etablert varmekabler fra

		bussholdeplassen og ned til Joker og det er blitt asfaltert i innkjøringer. Rundt RKB 40 er det lagt om kantstein og lagd en murvegg mot p-plass, samt asfaltert.
2016 - 2017	P-hus, oppganger, uteområde	Omteking av p-hustak P21 og P23. Bytta port P23, 4. etasje Bytta sikringsskap i oppganger Skifta 2 takvifter Skifta glasstak på 3 boder Etablering av grillplass og platting på tun 1.
2015 - 2016	P-hus. Uteområder	Omteking av p-hustak og reparasjon av dekke i P22. Omlegging av fall inngangsparti RKB 72 Bytta porter og dører P23 og P22 Asfaltering og utbedring av varmekabler RKB 60. Maling utemøbler. Skifte dører på bodhus. Bytta inngangsparti RKB 28.
2014 - 2015	Heiser, p-hus, uteområder	Heiser RKB48, 50 og 59. Utbedring av gulv og avløp i P21. Malt alle benker og bord. Kum og støttemur utenfor barnehagen. Lys på stolper tun1 og P23. Nye lekeapparater.
2013 - 2014	Heisutskifting, uteområde, div. maling.	Heiser RKB 29 og 45. Utbedring av gulv og avløp i P22. Låsesystem i alle P-hus. Fartshumper. Grøfting og drenering utenfor RKB 79. Maling av boddører og utemøbler. Oppmåling av RKB 36.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500
DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**8 673 511 7 618 113**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Forslag fra styret:

Endringer i husordensreglene.

Endringsforslag fremkommer ved under- og overstrykning.

HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2022..

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

1)

~~Fotballsparking~~ Ballsparking er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.

2)

Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

3)

Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.

4)

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder. ~~og kan bare settes opp etter godkjenning av styret.~~

5)

Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.v. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å ~~kunne fjerne~~ kaste hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

6)

Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.

7)

Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.

8)

Maling og beising av veranda og balkongvegger er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:

- Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkkbeis.

- Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkbéis.
- Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
- Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemulosjon.
- Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemulosjon.
- Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkbéis.

9)

Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x per år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.

~~10)~~

~~Det er ikke tillatt med gardiner eller annen indre tildekking av innglassing.~~

~~11)~~

~~Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrytning.~~

12)

Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.

13)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.

14)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.

15)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.

16)

Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.

17)

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen. Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter.

18)

Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.

19)

Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.

20)

Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslukningsapparat til enhver tid er i orden.

~~21)~~

~~Flagging i borettslaget og fra verandaer skal skje etter forskrift for bruk av statsflagget og handelsflagget. Reglene gjelder for alle nasjonsflagg og andre flagg, herunder flagg for fotballag m.v.~~

22)

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område. ~~Det vises til oppstillingsplassene i parkeringshusene og gjesteplassene.~~

~~23)~~

~~Bilkjøring innenfor bommene skal begrenses. For transport av store/tunge kolli finnes det varetralle i hver etasje i alle parkeringshus. Trallene skal settes på plass etter bruk.~~

24)

Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved hensetting av avfall og manglende rydding av forhager, ~~rensing av markiseduk og fasader~~ skal pålegges gebyr.

25)

Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.

26)

Grilling på ~~balkonger~~ veranda er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

~~Kull/brikettgrill skal ikke benyttes.~~

27)

Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på balkong og veranda.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

1)

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

~~2) Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 09.00, og på hellig- og høytidsdager.~~

3)

Det er ikke tillatt med å banke, bore eller utføre annet støyende og sjenerende aktivitet arbeid i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid sjenerende aktivitet i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAV FALL

Avfall skal pakkes i korrekt pose, jfr. Oslo kommunes fargekodemerking inn og kastes inn i søppelbeholdere i avfallspunkt. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i dertil merkede innkast. ~~bedene~~

§ 6 RENHOLD AV FELLESOMRÅDER

Renhold av trapperom og heiser gjøres av Romsås vaktmestersentral. Heis og inngangsparti blir rengjort hver uke, øvrig trapperom blir rengjort annenhver uke. Matter i inngangspartiet blir skiftet annenhver uke i vinterhalvåret og 1 gang i måneden i sommerhalvåret. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.

Det skal ikke dusjes rett på gulvet på bad som ennå ikke er rehabilitert under våtromsrehabilitering i perioden november 2022 – mai 2026.

Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

1) Kjøring og parkering med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene er ikke tillatt. Følgende unntak gjelder: skal begrenses.

- ~~Søppelbiler~~
- ~~Uniformerte utrykningskjøretøy.~~
- ~~Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.~~
- ~~Kjøring av bevegelseshemmede.~~
- ~~Kjøring av tunge kolli.~~

2)

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.

3)

~~All~~ Parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal ikke skje i ~~parkeringshus~~ eller utenfor borettslagets område. på gjesteplassene.

4)

Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.

5)

Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.

(Det foreslås å flytte punkter om elbil fra vedlegg 2 til nye punkt under denne paragraf):

6)

Lading i p-hus:

Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020, lading på uteplass blir ny ordning. De som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading. Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift.

Lading på uteplasser:

Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier, må man ha bekreftelse fra andelseier for å opprette abonnement. Styret utarbeider retningslinjer for praksis rundt utelading. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

Rutine for utelading pr. juni 2020:

Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må man laste ned appen ZAPTEC og registrere bil og bruker. ~~deg i den.~~ Appen gir ~~deg~~ adgang til lading når tilmelding er registrert. ~~Pris for lading er per 01.03.2020 kr 3,- per kW/t og administrasjonsgebyr kr 50,- per måned.~~

7)

Styret fastsetter størrelsen på pris/gebyr for lading i parkeringshusene og på uteplasser.

8)

Ravnkollen borettslag har inngått avtale om elbillading med Aneo. Så snart tilførsel av strøm til p-hus og installering av ladeplaser er slutført på alle p-plasser i p-husene, vil lading av elbil skje ved inngåelse av avtale om abonnement med Aneo for lading. Borettslagets ladebokser ved p-plasser inne i p-husene og utenfor p-husene blir avkoblet og fjernet.

Det vises for øvrig til husordensreglens vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

1)

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS, VIBBO-oppslag/melding eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

2)

Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

3)

Henvendelser til styret bør skje skriftlig eller til styret i treffetiden. Klager skal alltid leveres skriftlig.

4)

Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.

5)

Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,24.

6)

Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

§ 10 SKADEDYR

1)

Funn i bolig av skadedyr SKAL meldes styret.

2)

Borettslagets forsikring skal anvendes ved sanering av veggedyr, biller, kakerlakker m.m. Egenandel blir ikke belastet andelseier ved veggedyrsanering.

3)

Funn av skadedyr i kjeller, kjellerbod og utebod skal meldes styret.

4)

Borettslaget skal til enhver tid ha serviceavtale med skadedyrfirma.

5)

Skade forårsaket av jordrotter i hageområde i u. etg. dekkes ikke av borettslagets forsikring.

Husordensreglens vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1)

Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.

2) Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.

3)

Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke

en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4)

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.

5)

Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.

~~6)~~

~~Alle hundeeiere skal møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde.~~

7)

~~Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke. Katter uten slik merking vil innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplassering eller avlives av veterinær.~~

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

1)

Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.

2)

Det skal ikke plasseres dekk og annet løstøre på biloppstillingsplassene. Dette ~~vil bli fjernet~~ blir kastet av vaktmesterne uten varsel til eier.

3)

Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.

4)

Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.

5)

Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.

6)

Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.

7)

Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.

8) Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.

~~9)~~

~~Lading i p-hus: Det etableres ikke nye ladeplaser i p-hus etter 01.03.2020, lading på uteplass blir ny ordning. De som etter tidligere ordning lader elbil på p-plass i p-huset skal ikke leie/låne bort sin ladeboks til andre. Avtalen og pris forutsetter lading kun av 1 bil. Brudd på avtalen fører til oppsigelse av avtalen og man må opprette abonnement for utelading. Bruk av ordinære strømkontakter i p-huset til lading av elbil vil gi krav om avgift.~~

~~Lading på uteplasser: Bruk av plasser ute krever abonnement og man må bo i borettslaget. Dersom man ikke er andelseier, må man ha bekreftelse fra andelseier for å opprette~~

abonnement. Styret utarbeider retningslinjer for praksis rundt utelading. Det er ladeplikt på ladeplassene. Parkering uten lading vil gi gebyr.

~~10) Styret fastsetter størrelsen på pris/gebyr for lading i parkeringshusene og på uteplasser.
Rutine for utelading pr. juni 2020.~~

~~Abonnement opprettes ved å sende epost til elbil@ravnkollen.no og be om kontrakt. Kontrakten skrives ut, undertegnes og legges i postkassa til borettslagets kontor. Når kontrakt er levert, må du laste ned appen ZAPTEC og registrere deg i den. Appen gir deg adgang til lading når tilmelding er registrert. Pris for lading er per 01.03.2020 kr 3,- per kW/t og administrasjonsgebyr kr 50,- per måned.~~

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

1)

Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved henvendelse til styret.

2)

Leiepris fastsettes av borettslagets styre.

3) Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjerne av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppeltønne i reparasjonsgarasjen.

4)

Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.

5)

Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.

0372 Ravnkollen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder foreslås for 2 år:

Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
-------------------	-------------------

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
----------------------	-------------------

Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83
-----------------	-------------------

Som styremedlemmer foreslås for 2 år:

Iwona Kapczynska	Ravnkollbakken 63
------------------	-------------------

Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
-----------------	-------------------

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
-------------------	-------------------

Samir El Boukri	Ravnkollbakken 37
-----------------	-------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jon Tommy Kojen	Ravnkollbakken 83
-----------------	-------------------

Merethe Borchgrevink	Ravnkollbakken 57
----------------------	-------------------

E. Som valgkomite foreslås:

Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43
-----------------	-------------------

Heidi Trøen	Ravnkollbakken 55
-------------	-------------------

Nina Engen	Ravnkollbakken 37
------------	-------------------

F. Andre utvalg

F.1 Grøntutvalg

Christian Østgaard	Ravnkollbakken 41
Kenneth J Manoram	Ravnkollbakken 59
Paula Santos Søbstad	Ravnkollbakken 57
Karin Rønning Stenmark	Ravnkollbakken 85
Beathe Engelsen	Ravnkollbakken 43

F.2 Velferdsutvalg

Cesilie Tverfjell	Ravnkollbakken 79
Nina Brodal	Ravnkollbakken 83
Arab Husein	Ravnkollbakken 34
Nina Dalsegg	Ravnkollbakken 35
Fatima Mohammed Arrale	Ravnkollbakken 34
Line Sandum	Ravnkollbakken 77

Kommentar til innstillingen fra valgkomiteen

For å få opp kvinneandelen i styret, så foreslår valgkomiteen å bytte ut ett av styremedlemmene.

Skulle det bli behov for å opprette andre utvalg enn foreslått, foreslår valgkomiteen at styret får fullmakt til å opprette utvalg ved behov.

Dato 27.03.2023 - Valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag

Heidi Trøen

Mohamed Achalhi

Beathe Engelsen

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 372 Selskapsnavn: Ravnkollen 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): _____



**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.