



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 474

ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 18:00 og lukker 30. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/474>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Husk at de som skal levere analog stemmeseddel må gjøre dette på styrerommet søndag 30.03.25 mellom klokken 18.00- 19.00.

Med hilsen styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget
8. Informasjon til beboerne
9. Markiser
10. Ventilasjonsanlegget

11. Parkeringsbestemmelser
12. Vaktmestertjenester
13. Beboermøte
14. Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
15. Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.
16. Fast dag/ hentesteder for hageavfall
17. Egenberedskap
18. Vedlikeholdsplan
19. Lys i mørketid
20. Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
21. Transparens
22. Bom ved innkjøring til borettslaget
23. Hagestue
24. Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.
25. Valg av tillitsvalgte
26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Heim (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Birgitte Helmersen og Marianne Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av 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. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedlegg

1. 0474 Øvre Ravnåsen Borettslag.pdf

2. 0474 Årsregnskap 2024 ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 383 600.

Styrets innstilling

Dette er i henhold til fjorårets årsmøtevedtak. Beløpet er KPI justert fra 375 000 i 2024 til 383 600 i år. (2,3% økning)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Forslag fremmet av:

Mona Kristin Haug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husker du hvor kaldt det var i leiligheten din i høst?

Fjorårets generalforsamling stemte for å skru av varmeanlegget i borettslaget fem måneder i året, slik at det ikke er varme i radiatorene i leilighetene fra 1. mai til 1. oktober.

Jeg mener vi bør justere dette vedtaket litt.

I juni, juli og august er det som regel varmt nok til at vi ikke trenger oppvarming inne. Men mai og september kan være kalde og sure. Da bør det være mulig å bruke varmeelementene i egen leilighet til oppvarming.

Jeg mener derfor vi bør endre retningslinjene for sommerstengning så perioden kan være mer fleksibel.

I stedet for å si at fjernvarmen alltid skal skrus av 1. mai og være stengt til 1. oktober, foreslår jeg at vi åpner for at styret kan vurdere når det er mest hensiktsmessig å skru av og på fjernvarmen i mai og september, avhengig av værsituasjon og langtidsvarsel. Dette er i tråd med hvordan nærliggende borettslag håndterer dette.

Håper flere ser verdien av dette og stemmer for forslaget under.

Styrets innstilling

Styret er klar over at det kan være kalde perioder i mai og september, men mener at det er store besparelser ved å beholde dagens ordning. Vi stiller oss derfor bak tidligere styrets vedtak fra årsmøteprotokollen for 2024, og stemmer for at fjernvarmen skrus på 1. oktober og stenges 1. mai.

Vi henviser til årsmøteprotokollen for 2024, side 31, siste punkt i underoverskrift «Tiltak og kartlegging utført i regi av styret»

· Redusere fyringssesongen med 14 dager i hver ende slik at denne starter 1. oktober og avsluttes 1. mai.

- Ved utsette oppstart med 14 dager kan vi i snitt spare 80 000 kWh.
- Ved å framskynde stenging av kan vi i snitt spare 60 000 kWh.
- For perioden 2020-2023 utgjør dette i underkant av kr. 750 000, årlig mellom 95 000 - 266 000 kr. (avhengig av forbruk og energipris)
- Tiltaket gir årlig reduksjon av det totale fjernvarmeforbruket på litt over 5%.

Styret foreslår derfor å beholde dagens ordning.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel

Forslag til vedtak 2

Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober

Sak 8

Informasjon til beboerne

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets rundskriv til beboerne er et godt tiltak for å informere oss beboere om hva som løpende skjer i borettslaget.

Men i en situasjon der man trenger informasjon om et gitt tema, er temasidene viktigere. Ved å klikke på ett bestemt tema skal beboerne få rask tilgang til all relevant informasjon. En slik funksjon kan ikke rundskriv erstatte. Den menige beboer husker kanskje at det en gang var en nyhet i et rundskriv om akkurat dette tema. Men vi har som regel glemt hva det var. Vi husker i hvert fall ikke i hvilket rundskriv den nye informasjonen kom.

Vi som bor her, må finne nødvendig informasjon på en enkel og grei måte. OBOS sier selv at «Temaer skal gjøre det raskt og enkelt å finne informasjon eks. på nyheter, ofte stilte spørsmål og praktisk informasjon mm om et enkelt tema».

Styrets innstilling

Temaene på Vibbo består av informasjon som til enhver tid er gjeldende. Rundskrivet er en oppsummering av månedens styremøte med orientering om pågående prosjekter.

Ved å legge inn løpende oppdateringer på temaene, vil Vibbo blir uoversiktlig og viktig informasjon vil falle bort. Alle tidligere rundskriv finnes på temaet «Rundskriv»

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.

Sak 9

Markiser

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Markiser har vært et tema på flere generalforsamlinger. Det er fordi slitte og defekte markiser er til sjenanse for mange beboere. De trekker også ned helhetsinntrykket av borettslaget. Slik bidrar de til å trekke ned verdien på boligene.

Styrets innstilling

Markiser er private. Andelseier (beboer) bærer eneansvar for oppsett, vedlikehold og eventuelle skader som følge av markiseoppsett samt festemekanismer til dette. Andelseier (beboer) plikter å vedlikeholde markiser og markiseduker slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Stygge/slitte markiser skal byttes eller fjernes. Hvis dette ikke blir gjort, får andelseier (beboer) pålegg fra styret om utbedring/fjerning.

Styret henviser til punkt 3 i husordensreglene der alle må ta ansvar for egen bruksflate. Dette gjelder også markiser på de enkelte terrassene.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kan pålegge andelseiere å fjerne eller utbedre slitte/ødelagte markiser.

Sak 10

Ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:

Christiane Lollo Devi Figved Elvestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At matlukt ikke gir seg etter flere timer/støv samler seg lett på overflater. Ønsker gjennomgang av anlegget og/eller nødvendig oppgradering/sjekk.

Styrets innstilling

I 2020 ble det utført rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter, og det er planlagt ny rens av ventilasjonsanlegget i 2026, se vedlikeholdsplanen.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget

Forslag til vedtak 2

Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

Sak 11

Parkeringsbestemmelser

Forslag fremmet av:

Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innførte nye parkeringsbestemmelser i oktober 2024 med begrunnelsen at de hadde «over tid opplevd ulovlig bruk av borettslagets parkeringsområder, inkludert gjesteparkeringen, både av beboere og gjester fra naboborettslag.»

Gjesteparkeringen har bare unntaksvis vært tilnærmet full siden jeg flyttet inn i 2017. Det er ikke logisk at en og annen ulovlig parkert bil på en ellers nesten tom gjesteparkeringsplass skal gjøre det nødvendig med ny parkeringsordning. Det vanlige er å gi ulovlig parkerte biler parkeringsbot. Den nye digitale parkeringsordningen tillater 8 timer eller 3 døgn parkering. Etter parkeringstidens utløp, er det 3 døgn karenstid. Disse reglene medfører at gjest med bil som overnatter ei natt hos meg, ikke kan komme tilbake på besøk med samme bil før det er gått 6 døgn.

Dersom en gjest er på besøk i 8 timer, må det gå 3 døgn før gjesten kan komme på nytt besøk med samme bil.

Gjesteparkeringsplassene er til for at vi andelseiere skal kunne ha gjester. Det finnes en rekke mer konkrete eksempler på hvor uhensiktsmessig den nye parkeringsordningen er, se kommentarer på oppslag med tittel «Digital gjesteparkering» på Vibbo, <https://vibbo.no/ovre-ravnasen/oppslag/2025-1-1-n2jiowe0>.

I de siste årene før nåværende styre innførte digital gjesteparkering, var det tillatt for gjester å parkere i 3 døgn. Biler som sto på fjerde døgnet fikk bot. Jeg foreslår at vi går tilbake til denne gamle ordningen som verken registreres digitalt eller med papirlapper.

Styrets innstilling

Styret innførte et nytt parkeringssystem for å sikre at våre beboeres gjester får plass på gjesteparkering og vi holder uvedkommende borte. På helligdager, fredager og søndager var det tidligere vanskelig for våre gjester å få parkeringsplass.

Med gammel løsning, opplevde vi også at personer parkerte på vår gjesteparkering og gikk til andre borettslag, blant annet brukte nabobeboere med bil nummer to vår gjesteparkering som fast parkeringsplass.

Fordi Holmlia er et nærområde, er det mange beboere fra tilhørende borettslag som kjenner hverandre. Parkeringsselskapet opplevde store utfordringer med å bøtelegge disse, fordi de sa at de var på besøk hos oss. Dette medførte at innsendte klager på bøter ble godkjent og parkeringsselskapet hadde ikke hjemmel til å bøtelegge når de ikke visste hvem som er på besøk hos oss og ikke.

Vi minner også om at med dagens digitale løsning, er det **ingen** karantenetid når man registrerer seg i 8 timer. Karantenetiden gjelder **kun** når man registrerer 3 døgn.

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og i tillegg å aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Styret anbefaler beboerne å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgnns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Sak 12

Vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:

Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere borettslag på Holmlia har de senere år byttet vaktmester fra Christiania Forvaltning og Eiendom AS (CFE) bl.a. Vestskrenten og Hallagerbakken.

Øvre Ravnåsen borettslag har en vaktmesteravtale som ble inngått i 2012. Tjenesten har ikke vært på anbud siden. Saken har tidligere vært foreslått til generalforsamlingen 2021. Forslaget til vedtak var det samme som nedenfor. Daværende styre anbefalte å stemme mot forslaget med følgende begrunnelse: «Christiania Forvaltning & Eiendom har vært vårt vaktmesterselskap de senere år, etter at vi gikk bort fra Holmlia Vaktmesterservice AS. Se siste årsmøte-hefte. CFE kjenner vårt borettslag godt og er tilgjengelig hele døgnet. Kvaliteten i deres arbeid og service-innstilling har gjort at vi ikke har vurdert å bytte.»

Denne begrunnelsen er ikke lenger gyldig. Christiania Forvaltning og Eiendom AS har siden den gang blitt oppkjøpt av Sefbo AS. Høsten 2023 ble Sefbo/CFE en PHM-partner i PHM Group Norway.

Alle ansatte i vårt borettslag er byttet ut. Det har skjedd store forandringer på servicen etter dette skiftet av ansatte. Det er ikke lenger slik at Christiania Forvaltning og Eiendom AS kjenner vårt borettslag godt. Behovet fra 2012 avtalen har endret seg betraktelig og «Arbeidsinstruksen» bør oppdateres) Det som «drar» kostnader for borettslaget er alt som ikke er inkludert i dagens avtale, og som faktureres ekstra. Det er nå på tide at vi gjennomgår vårt behov, lager kravspesifikasjon og konkurranseutsetter vaktmestertjenesten.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak

Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.

Sak 13

Beboermøte

Forslag fremmet av:

Kirsti Mikalsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen kan avholdes digitalt eller fysisk. Ved fysisk generalforsamling har det vært mulig å stille spørsmål på møtet, mens ulempen at det er lav deltagelse. Digital avstemming er nå det vanlige i borettslaget, og derfor foreslås det at det avholdes beboermøter før hver generalforsamling. Slike beboermøter kan avholdes digitalt eller fysisk med digital overføring (Teams?). Styret og beboerne bør få anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen og det bør gis muligheter for spørsmål og diskusjoner i plenum. Det gjelder alle saker som skal behandles på generalforsamlingen, inkludert forslag, regnskap m/noter, årsrapport, vedlikeholdsplan, gjennomføring av tidligere generalforsamlingsvedtak o.s.v. Vedtektene punkt 9 har tittel «Generalforsamlingen». Beboermøtet bør omtales i dette punktet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak ønsket om å avholde beboermøte i forkant av årsmøte hvert år, men fordi OBOS utdeler dato for årsmøte, som hvert år er til ulike tidspunkt, vil det bli vanskelig å overholde dette. Derfor er det ikke anbefalt at styrene bindes opp til dette i vedtektene.

Vi minner om at styret i Øvre Ravnåsen Borettslag er satt sammen av beboere som gjør dette ved siden av full jobb og familie, og vedtekter som pålegger ekstra arbeidsmengde begrenser i stor grad hvilke type beboere som har anledning til å sitte i styret.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.

Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

Forslag fremmet av:

Andor Tellefsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ikke individuell måling på forbruk av vann hos andelshaverne. Vann er i likhet med energi blitt en kostbar vare hvor høyt forbruk eller sløsing koster felleskapet mye penger. For 2025 har Vann og avløpsetaten estimert forbruk i ØRB basert på målinger i perioden fra 2022 - 2024 til 22 429m³ (stipulert forbruk), årlig utgjør dette ca. 105 m³ pr boenhet. Hvor mye av dette som kan legges på felles forbruk i forbindelse med vanning etc. er usikkert. Styret i ØRB mottok skriv fra vann- og avløpsetaten 27.1.25 med oppsett på estimert forbruk som tabellen i vedlegg 1 viser. Samlet for 2025 er kostnaden estimert til kr. 1 662 810.

Se vedlegg 1.

Prisene på vann og avløp forventes å stige årlig med 18% frem til 2027 i Oslo kommune. I dag koster 1m³ (1000 liter vann & avløp) i underkant av 73 kr. I 2027 vil prisen være i overkant av 87 kr., en økning på ca. kr. 250 00 basert nåværende forbruk.

Se vedlegg 2.

Et vanlig forbruk for en voksen person er mellom 40 - 60m³ i året. En persons forbruk av vann/ avløp vil kunne variere stort. I likhet med energikostnadene vil forbruk av vann variere avhengig av adferd, antall beboere i leiligheten og tekniske tilstand på kraner, toaletter og forbruksapparater som vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Basert på normert forbruk vil kostnadene teoretisk være som vist i tabellen. Etter installasjon av individuell måling av varme er det totale energiforbruket redusert med ca. 460 000 kWh. Forbruk 2023: 2 709 840 kWh Forbruk 2024: 2 244 10 kWh (lavest siste 5 år).

Det er rimelig å anta at vannforbruket også vil reduseres betydelig med individuell måling av vannforbruket. ØRB kan benytte samme digitale system for måling av vannforbruk som er installert i forbindelse med energiforbruk i leilighetene. Målere for individuell måling av forbruk(m³) varmtvann er allerede installert, det gjenstår å installere målere til forbruket av kaldt vann. Kostnadene med dette bør være overkommelige.

Utfordringen med installasjon av målere for varmtvann var at mange stoppekraner var gamle og ikke lot seg stenge. Dette utgjorde en stor andel av kostnadene når borettslaget installerte individuell måling av varme og forbruk av varmtvann. Avregning av vannforbruk vil utføres sammen med avregning av energiforbruk og vil antakelig ikke medføre økte kostnader ref. samtale med teknisk representant hos ISTA, men dette må avklares. Noen eksempler på forbruk/sløsing med vann:

- Driker et glass vann: 0,2 liter
- Tar en 5 minutters dusj: 50 – 100 liter vann
- Bruker vaskemaskinen: 10 – 30 liter vann per kg tørt tøy

- Bruker oppvaskmaskinen: 18 – 20 liter vann per vask
- Lar krana stå og dryppe: 3 – 7 m³ per år
- Lar toalettet stå og renne: 20 – 30 m³ per år
- Ikke reparerer sisternen som har hengt seg opp/ ikke lukker seg: ca. 200 m³ pr år (kr. 15 000)
- En vannspreder bruker ved normalt trykk mellom 1000 liter og 1500 liter pr. time. En vannspreder som står på sammenhengende i ett døgn koster borettslaget mellom kr.1500 – 2300. (priser 2025).

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget, og foreslår at styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

a)

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

- For Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
- Mot Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

b)

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

1. Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.
2. Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Vedlegg

3. Vedlegg1 - forslag til årsmøte.pdf
4. Vedlegg 2 forslag til årsmøte.pdf

Sak 15

Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er mange som bor og lever våre liv her, den ene skal kanskje ha konfirmasjon mens naboen skal vaske, da bør vi ha spilleregler som favner bredt. Førsteintrykket når man kommer til borettslag er ugress og planter som klatrer inne fra hagene og ut gjennom gjerdene. Dette gjør at det ser ustelt ut og medfører grønske og slitte gjerder på bakkenivå. Noen andelseiere med hage er for all del flinke, og holder dette i orden, men det er de som ikke bryr seg, dette trekker igjen verdien av leilighetene i borettslaget ned for alle. Samtidig påfører disse felleskapet ekstra kostnader da gjerdene må vedlikeholdes oftere (grønnske/råte ol.) Tidvis henger det også bla. tepper ol. til tork på gjerdene. (Se bilder) og det ser ustelt og shabby ut hos oss, og for flere er dette

rett og slett til sjananse. Her er hverken vedtekter og husordensregler spesifikk nok for de med markterrasse (Både i terrasse og rettblokk) og ordensreglenes §3 bør oppdateres. Men, §2 sier at «*Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjananse for andre*»

Dagens tekst: 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflaset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

Forslag til ny tekst (endringer markert i kursiv og uthevet)

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier. Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflaset maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret. **Andelseier (beboer) skal også sørge for at forhold på innsiden ikke er til sjananse for andre beboere. Det er ikke tillatt å henge ting (til lufting/tørking ol) på gjerder/skillevegger (Eks. tepper/soveposer/teltduker mm.)**

Andelseier (beboer) med markterrasse både i rettblokker og terrasseblokker plikter å holdet gjerder frie for vekster og ugress og sørge for at beplantning inne fra, ikke påvirker gjerder eller stikker ut på utsiden.

Styrets innstilling

Styret mener at punkt 03 i husordensreglene er tilstrekkelig i forhold til andelshavers plikter. Vi foreslår at man snakker med naboene sine og finner en måte å sameksistere uten at vi har for mange regler som blir vanskelig å håndheve.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

Vedlegg

5. Vedlegg, forslag til årsmøte .pdf

Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av enhetene i borettslaget har hage, både i rettblokkene og i terrasseblokkene. Samtidig har vi store grøntområder som Grøntutvalget vedlikeholder, og mange har store terrasser med mye planter og grønne vekster. Vi ser i dag at flere «dumper» hageavfall som bla. plenklipp på naboeiendommer eller i søpla. Dette er ikke lov og borettslaget risikerer bøter. Nærmeste leveringssted for hageavfall er på Grønnmo. Flere andre borettslag i samme situasjon, har faste punkter for hageavfall som vaktmester tømmer/henter en gang pr uke i sesongen.

Styrets innstilling

Styret mener at forslag som medfører merutgifter for borettslaget bør kostnadsestimeres.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret inngår en fast avtale om å hente hageavfall i borettslaget fra flere hentepunkter, fra nr. 25-69, en gang pr uke, i perioden fra 01.04.-15.10.

Egenberedskap

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere de som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Regjeringen har akkurat lagt fram en stortingsmelding om totalberedskap, i forkant av dette fikk vi også DSB sin kampanje/brosjyre om egenberedskap i postkassen i høst. <https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/>

Tre av ti er ifølge NRK ikke forberedt i det hele tatt.

Skal vi som bor her kunne forberede oss slik regjeringen og DSB ønsker, er vi avhengig av kunnskap om borettslaget, dette må komme fra styret.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel mener DSB at det er fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i borettslaget. De mener at felles- og

naboskapet i et borettslag har noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i borettslag har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

<https://www.nrk.no/norge/kun-to-av-ti-har-fullt-beredskapslager-hjemme-viser-ny-norstat-undersokelse-1.17172138>

«Å beholde varmen hvis strømmen går»

Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode?

Et av punktene til DSB er «Å beholde varmen hvis strømmen går» Hva skjer med varmen her i Øvre Ravnåsen borettslag om strømmen blir borte over en lenger periode?

Flere jeg har snakket med tror at «siden vi har fjernvarme/radiatorvarme gjelder ikke dette oss»

Dette stemmer jo ikke!!

Og sett i lys av dette, er det jo viktig for oss som bor her å få kunnskap om dette. Varmesentralen i borettslaget eies jo av Hafslund Celsio, og sirkulasjonspumpen går på strøm. Forsvinner strømmen i Oslo over en lenger periode, vil det likevel bli kaldt hos oss da sirkulasjonspumpen stopper. (Varmtvann/varme)

Jeg mener at dette bør borettslaget se på, og undersøke muligheter og kostnader.

Eksempelvis undersøke om man kan ha løsninger som sikrer at sirkulasjonspumpen fungerer, selv om strømmen blir borte. Men igjen, dette vil det jo ikke være noen vits i, om Hafslund Celsio på grunn av strømbrudd, ikke får distribuert det varme vannet.

Fungerer ikke fjernvarmen og strømmen er borte, er den enkelte beboer overlatt til andre løsninger som gass, parafin ol. med de farer dette vil medføre. Da har styret ansvaret for å vurdere den samlede risikoen i bygget ved oppbevaring av brannfarlige gasser og væsker.

Lagring av vann

I en krisesituasjon, der vi blir avskåret fra rent vann, eks ved forurensning, cyber-angrep, eller andre kriser/krigshandlinger, anbefaler myndighetene at vi lagrer rundt 20 liter drikkevann per person. Da dekker du **minimumsbehovet** for en uke. Vi trenger vann for en uke både til å drikke, lage mat, trekke ned i do osv. om det blir borte over tid.

For en familie på 4, i en liten leilighet, tar lagring av 80 liter vann stor plass, tall fra januar 2025 viser at 68% av nordmenn har ikke lagret nok vann.

Finnes det noen muligheter hos oss til å ha noe felles egenberedskap, for eksempel lagringsplass for drikkevann, som mange i mindre leiligheter kanskje synes det er vanskelig å finne plass til selv.

https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/egenberedskap/egenberedskap-2024/faktaark/egenberedskap_borettslag_sam

Styrets innstilling

Borettslaget har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap.

Styret mener at dette er myndighetenes ansvar og at enhver beboer selv må sørge for å følge myndighetenes anbefalinger.

Styret foreslår derfor at beboerne stemmer mot forslaget men at de bestreber seg på legge ut aktuell informasjon som kommer fra myndighetene på Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikehold i borettslaget er den største kostnadsdriveren for oss som bor her, og vedlikeholdet påvirker direkte det vi betaler i felleskostnader hver mnd. Vedlikeholdsplanen er så viktig at 67% av andelseierne (beboerne) endret vedtektene i 2024 og vedtok at vedlikehold- og bærekraftsystemet skulle **oppdateres løpende**, og at en oppdatert vedlikeholdsplan skal publiseres for beboerne årlig. For meg indikerer dette at vedlikeholdssystemet og planen bør være noe av det viktigste styret jobber med, kontinuerlig og som oppdateres løpende. Vedlikeholdsplanen viser kommende vedlikehold, og hvilke prioriteringer det sittende styre legger opp til (på kort og lang sikt)

Det som ble uteglemt i vedtaket i 2024, var tidspunkt for når planen skal publiseres. Jeg mener at om vi som bor her skal kunne påvirke de prioriteringer styret legger opp til, da er det essensielt at publisering gjøres i god tid før Generalforsamling/årsmøte, og frist for å sende inn forslag. I mitt forslag til endring, er det lagt til en setning som er markert med blå skrift. I og med at systemet skal oppdateres løpende, bør ikke fristen på 4 uker være et problem.

Dagens tekst

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Vedlikehold- og bærekraftsystemet oppdateres løpende, og en oppdatert vedlikeholdsplan publiseres for beboerne årlig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at beboerne stemmer for forslaget

Forslag til vedtak

Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Lys i mørketid

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten.

Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden. Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget) Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter.

Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder) Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slås på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.

Se vedlegg.

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00 Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

Styrets innstilling

Juletre er en gammel tradisjon som mange setter pris på. Det er vanskelig å finne alternativer som treffer alles beboeres ønsker.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak

Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet. Styret skal utrede og finner alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell. Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

Vedlegg

6. Vedlegg , forslag til årsmøte.Lys i mørketid.pdf

Sak 20

Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Innledning:

Fellesutgiftene vi betaler inn hver mnd. skal dekke våre felles kostnader til å drifte borettslaget. Ifølge vedlikeholdsplanen står borettslaget ovenfor store vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Vi vet at mange mener at vi har høye felleskostnader, noen sliter sikkert med kostnadene slik det er i dag. For å minimere dette må vi snu hver en stein for å kunne holde felleskostnadene nede, samtidig som vi holder vår felles formue (borettslaget) vedlike.

Minimering av felleskostnader er nok en av grunnene til at svært få nye borettslag de siste 10/15 årene eks. ikke har installert flaggstang eller installasjoner for teppebanking slik vi hos oss (ved lekeplassen på garasjetaket, ved nr. 89)

Vedlikehold og kostnader

Tidligere har vi her betalt styremedlemmer ekstra for å flagge på de 15 offisielle flaggdagene, på timebasis, opp og ned. Vi vet også fra en uttalelse fra vaktmester i 2023, at flaggstangen vil trenge service de nærmeste årene!!

I følge Ifi bør en flaggstang få en vedlikeholdsvask hvert år. For å rengjøre og behandle stangen, bør den tas ned, til dette bør man være to personer. Om Vi ikke har tenker å male stangen, er det anbefalt å påføre litt vaselinolje etter rengjøring. Men det er ikke alltid en vask er nok, noen ganger må du male også.

HMS og kontroll av flaggstang

Flaggstangen skal kontrolleres årlig. Kontroll av bolter, muttere, settskruer (Om stang er skjøtet) og etter stramming om nødvendig. Hurtigkoblinger, pollert og snor anses som slitedeler, og bør byttes når man ser stor slitasje. Dette er en del av bla. HMS arbeidet og styreansvaret å sikre flaggstenger. Etter dødsulykken julaften 2016 ved Holmenkollen kapell, ble det økt fokus på dette, og gitt oppfordringer om å være ekstra aktpågivende vedr. vedlikehold av flaggstenger.

Bruk

Vi ser at interessen fra beboerne for å flagge er minimal. Flaggstangen var i bruk 1. mai 2024 og under Pride i juni 2024. Siden har den nesten ikke vært i bruk til annet enn vimpel. Installasjonen for teppebanking ved nr 89 har jeg ikke kjennskap til tilstanden på, men å vedlikeholde den virker meningsløst når den ikke benyttes.

Styrets innstilling

I 2024 ble det etablert en gruppe frivillige fra vårt borettslag som heiser og firer flagget på de offisielle flaggdagene. Flaggstangen og installasjon for teppebanking beholdes og vedlikeholdes.

Styret foreslår å beholde og vedlikeholde installasjonen for teppebanker slik at beboerne har et sted å banke tepper, uten å måtte det på terrasser eller i hager.

Styret anbefaler beboerne å stemme mot forslaget.

a)

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

- For Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
- Mot Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

b)

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

1. Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget. - Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.
2. Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Sak 21

Transparens

Forslag fremmet av:

Kjell Ove Listhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som styremedlem jobber man for å ivareta beboernes og boligselskapets interesser. Som Andelseier (beboer) har vi innsynsrett i dette arbeidet. God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden der de bor. Det er lovpålagt at hvert styremøte skal protokollføres. Denne protokollen skal fungere som et verktøy for å se hva som er gjort og hvilke saker som er behandlet. Styret har samtidig taushetsplikt (§ 13-1) Temaer som er bundet av taushetsplikt knytter seg til personopplysninger. Denne plikten gjelder også etter at en har fratrådt som styremedlem. I saker som gjelder bygg, vedlikehold, fellesområdene, innkjøpte tjenester osv. kan således deles med beboerne.

Som lagets øverste myndighet, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av styrets taushetsplikt. Slike opplysninger kan enkelt sladdes i en styreprotokoll/referat.

Styrets innstilling

Styret behandler saker innsendt av beboere på Vibbo på styremøter i dag. Det ble gjeninnført månedlig rundskriv i mai 2024, som er et referat av månedens styremøte med oppdatering på pågående prosjekter. Dette formatet inkluderer hyggelige påminnelser til beboerne som er gjeldende for sesongen.

Juridisk avdeling i OBOS sier følgende om krav på innsyn i protokoll fra styremøter:

Beboere har ikke krav på innsyn i eller kopier av styrets protokoller. Det er opp til styret om de i den enkelte saken ønsker å gi innsyn. Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn, bør det utvises varsomhet for å unngå spredning av mulig sensitive opplysninger og brudd på ev. taushetsplikt.

Økt hyppighet av slike henvendelser om innsyn har trolig sammenheng med økt kunnskap om Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova) av 2005 som gir enhver rett til å kreve innsyn i dokumenter hos offentlige organer, slik som f.eks. kommuner og departementer.

Både eierseksjonssameier og borettslag er private sammenslutninger, slik at ovennevnte lovgivning ikke gjelder. Videre inneholder verken eierseksjonsloven eller borettslagsloven noen regler som gir seksjons- eller andelseiere (eller andre) rettskrav på innsyn i styrets interne dokumenter. Det gjelder også protokollene fra styremøtene. Det betyr at styrene rettslig står fritt til å avslå begjæringer om innsyn.

Hvis styret bestemmer seg for å gi innsyn i en sak, er det viktig å være oppmerksom på mulig taushetsplikt. Eierseksjonsloven inneholder ingen eksplisitte regler om taushetsplikt for tillitsvalgte, for eksempel medlemmene av styret, slik borettslagsloven § 13-1 gjør. Heller ikke den nye eierseksjonsloven som ble vedtatt tidligere i sommer inneholder noen regler om dette. Likevel anbefaler vi at også styrene i sameier bør utvise varsomhet med å gi ut eller videre formidle personlige eller andre sensitive opplysninger som de blir kjent med i kraft av styrevervet.

Styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 2.

Forslag til vedtak 1

Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.

Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.

Sak 22

Bom ved innkjøring til borettslaget

Forslag fremmet av:

John Thobru

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes. Jeg var en av de som ivret for å få satt opp bom, var utsatt for mange biler som kjørte opp ofte midt på natta, mange stoppet utenfor leiligheten min og med soveværelset ut mot veien, våknet jeg mer enn en gang av bilen som stoppet utenfor vinduet, sto med motoren

igang, folk gikk ut og inn av bilen, slamret med bildørene og kjørte ut igjen. I dag er bilene lydløse med elmotorer og høres ikke. Så problemet eksisterer ikke lengre. Så derfor foreslår jeg at bommen fjernes.

Styrets innstilling

Årsaken til at bommen står der, er for å forhindre ferdsel på borettslagets områder. Ved å ta bort bommen, vil dette med stor sannsynlighet øke.

Styret foreslår at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes.

Sak 23

Hagestue

Forslag fremmet av:

Aziz Hafs adr. 63A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi skriver til dere i dag angående en spennende idé vi har hatt om å bygge en vinterhage i tilknytning til leiligheten vår. Vi tenker at dette vil være en flott tilføyelse til boligen vår og en perfekt måte å utnytte den store hagen vår enda bedre, spesielt i de kalde vintermånedene.

Som noen av dere sikkert vet, har vi en av leilighetstypene med størst hage i sameiet. Vi er stolte av hagen vår og har lagt mye arbeid i å gjøre den til et grønt og trivelig sted for oss selv og våre gjester. Med tanke på størrelsen på hagen vår, føler vi oss sikre på at en vinterhage vil passe naturlig inn i området vårt.

Vi har vært glade beboere i leiligheten siden 2021, og i løpet av denne tiden har vi også investert tid og ressurser i å oppgradere både inne i leiligheten og uteområdene våre. Vi er fullt klar over at eventuelle byggeprosjekter skal godkjennes av styret før igangsetting, og vi ønsker selvfølgelig å følge alle sameiets regler og vedtekter.

Vi har også fått vite at noen med mindre terrasser har fått avslag på sine søknader tidligere. Vi har tatt dette i betraktning og gjort grundige undersøkelser for å sikre at vårt vinterhage prosjekt vil være i harmoni med både vår egen leilighetstype og hele sameiet. Vi er fast bestemt på å engasjere oss tett med styret og gjerne rådføre oss med fagfolk for å sikre at alt blir utført i henhold til standardene, samtidig som det ikke vil påvirke sameiets helhetlige estetikk eller struktur negativt.

Vi håper virkelig at dere ser positivt på vår søknad og vil vurdere å gi oss tillatelse til å bygge vinterhagen. Det vil gi oss en flott mulighet til å nyte hagen vår hele året rundt, samtidig som vi tror det vil være et verdifullt tillegg til hele sameiet.

Vi ser frem til å høre deres tilbakemeldinger og er tilgjengelige for å svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha. Tusen takk for at dere tar dere tid til å vurdere vårt forslag.

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret avviser ikke forslaget, men forutsetter at dersom andelseier får godkjenning fra Oslo kommune, avdeling for Plan og bygg, må alle fremtidige «hagestuer» få samme mål og utseende. Disse kan kun etableres i leiligheter som er på bakkeplan og borettslaget vil ikke være ansvarlig for vedlikehold eller reparasjoner. Vedlikehold følger husordensreglenes punkt 03.

Forslag til vedtak

Vi ønsker å bygge hagestue som et tillegg til vår leilighet.

Vedlegg

7. Hagestue. _2024-09-16_173925.pdf

8. Hagestue bilde.pdf

Sak 24

Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Forslag fremmet av:

Karin Elisabeth Svendsen Værnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husleia er borettslagets eneste inntektskilde. I mange år har den steget litt mindre eller like mye som den generelle prisstigninga. ØRB har altså ikke opparbeidet seg en buffer for å finansiere store vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter. Vi må derfor ta opp banklån for å gjennomføre oppgraderinger.

Når vi har tatt opp lån, må vi ikke bare betale avdrag, men også renter. Dermed blir kostnadene ved hvert prosjekt langt høyere enn prisen. Det er i det lange løp lite økonomisk, og det rammer både nåværende og framtidige beboere.

Vi bidrar, alle sammen og heile tida, til slitasje – både på våre egne leiligheter og på fellesområdene ute og inne. Vi bør etter min mening selv dekke kostnadene for vårt forbruk (i form av slitasje), og ikke overlate det til dem som flytter inn etter oss.

Vi kan jo ønske at de som bodde her før, hadde satt av midler til framtidig vedlikehold. For slitasjen/forbruket av området begynte dag 1 med de første beboerne. Nå må vi betale for tidligere slitasje. Vi har altså kommet inn i en ond sirkel som etter min mening kan og må brytes.

Det er en stor økonomisk fordel å finansiere prosjekter med oppsparte midler fremfor å ta opp lån. Det bør derfor være et mål for ØRB å opparbeide seg en buffer for å dekke investeringer vi vet kommer.

ØBR har bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS. Vi kan derfor regne med at vi snart får en oversikt over nødvendige prosjekter og antatte priser for disse. Da har vi til enhver tid oversikt over fremtidige oppgaver og kostnader. Med dette systemet får styret forutsetninger for å beregne framtidige vedlikeholdskostnader. Bufferen bør bygges opp deretter. Det innebærer at husleia må øke noe mer enn forventet generell prisvekst.

Styrets innstilling

Styret har allerede oversikt over fremtidige kostnader i vedlikeholdsplanen. Styret avholder årlig budsjettmøte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS, hvor vi gjennomgår kommende års planer og budsjetter deretter. Gjennom året følges budsjetteringen opp jevnlig i henhold til plan.

Borettslaget oppbevarer overskuddet på en høyrentekonto med 3,70%, som gir høyere avkastning enn å ha det på en prosjektkonto.

Styret anbefaler at beboerne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Overskuddet i borettslaget settes hvert år inn på en vedlikeholdskonto med det formål å eliminere behovet for å ta opp nye lån for å dekke kostnadene til framtidige oppgraderingsprosjekte.

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. I tillegg skal det velges valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Haug

Valgkomitéenes innstilling.

- Tom Reinertsen

Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Linnea Martine Nordh

Valgkomitéenes innstilling. Suppleringsvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Moen

Valgkomitéenes innstilling.

- Yuly Carvajal

Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Caroline Ihlen

- Ove Bevolden

Sak 26

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Grethe Tvetter Benmich

Valgkomitéenes innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Snefrid Brandvold

Valgkomitéenes innstilling.

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 9 styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte.

Vibbo - endring av planløsning

Styret har innhentet informasjon fra andelseiere om endring av planløsning etc. Arbeidet pågår.

Radon

Arbeidet pågår

Styret har etablert arbeidsgruppe som på frivillig basis heiser og firer flagget på offisielle flaggdager.

Tv/internett

Alle andelseiere fikk nye modem og TV-bokser fra Telia. Vi valgte Multinett/Kollektiv flex og beholdt eksisterende infrastruktur.

Dette medfører at alle nå har mulighet til å velge sin egen pakkeløsning for TV og internett, som kan endres fleksibelt.

Denne avtalen varer i tre år fra 2024.

Brann- og nødløsanlegg:

Styret har gått i anskaffelse av brann og nødlys i garasjeanlegg og tilstøtende bodområder, inkludert fellesrom. Anskaffelsen er gjort etter anbefalinger gjort i brannteknisk rapport som avdekket mangler på byggets brannsikkerhet. Tiltaket er gjennomført i regi Elektro Nettverk Service. Alarmanlegget er p.t ikke tilkoblet direkteoverføring til brannvesen/vaktselskap, men er forberedt for det. Det er også anskaffet nye brannslukningsapparater for leiligheter og fellesareal.

Ladeplasser på p-plass

Styret har inngått avtale med Elektro Nettverk AS om infrastruktur og anskaffelse av elbil-ladere på 13 p-plasser. Forventet ferdigstilling i løpet av første halvår 2025, og etableringen vil få tilskudd fra Oslo Kommune

Nytt parkeringssystem på gjesteparkeringen:

Styret har innført et nytt parkeringssystem på gjesteparkeringen. De som har gjester må nå registrere gjestenes bilnummer og velge ønsket tidsintervall for parkeringen.

Grøntutvalgets arbeid 2024

Møter:

Møte 12.03.2024:

- Innspill til borettslagets dugnad 16.04.2024
- Planlegging for våren 2024, inkludert Grøntutvalgets dugnad 14.05.2024:

· Innkjøp av planter, oppgaver og dato

· Aslaug organiserer tur til Langhus hagesenter for innkjøp av planter og jord

Møte med styremedlemmer Aisha og Hanne angående borettslagets dugnad 25.03.2024:

· Gjennomgang av oppgaver

· Organisering av arbeidsgrupper ved Grøntutvalgets medlemmer

· Gjennomgang av hva som behøves av innkjøp til dugnaden

Dugnader:

Dugnaden 16.04.2024 for Øvre Ravnåsen borettslag

- Grøntutvalget og styret hadde ansvaret for dugnaden.
- Grøntutvalgets medlemmer bidro med veiledning og gjennomføring av oppgavene

Grøntutvalgets dugnad 14.05.2024:

- Plantet en rhododendron ved gressplenen mellom 31A og 33A
- Plantet to margeritter utenfor 51
- Ryddet i murkassene på gangplanet ved 51-59 og plantet to krypeiner i hver. Fylt på jord og gjødsel. Plantet dvergfuru
- Plantet blomster langs veien ved 81-89
- Plantet to syrinhortensia rundt bedet utenfor 81
- Plantet 9 storkenebb og 5 klatrebeinved i svingen ved 91
- Møte med styremedlemmer Aisha og Hanne angående bk og to margeritter
- Plantet blomster i bedet ved gjesteparkeringen
- Jord og gjødsel til diverse murkasser og bed

Grøntutvalgets dugnad 10.09.2024:

- La ut dekkbark rundt buskene ved gjesteparkeringen og i skråningen 31-35. Dette arbeidet fortsatte utover høsten.

I tillegg har enkelte grøntutvalgsmedlemmer i løpet av året:

- Vannet i kassene, på nyplantede busker, blomster og plener
- Stått for befaring og anbud på 40 spirea i skråningen 31-35. Arbeidet ble utført av Hagehelten 16. april
- Satt buskstøtter rundt purpursolhatt og rhododendron langs veien 25-49
- Sørget for drift av svetteslangen i skråningen og staudebedet 31 – 35

- Luket i skråningen og staudebedet 31 – 35
- Luking og fjerning av tørkede og døde planter langs veien nedover mot rundkjøringen
- Bjørn Rønning har laget oversikt over verktøy etc. i redskapsboden og gjort nødvendige innkjøp hos Happy Homes på Holmlia senter
- Fjerning av ugress og søppel ved og rundt gjesteparkeringen
- Laget bed og plantet blomster utenfor 45G
- Beskjært trærne på plenen inntil 49
- Vanning på hele borettslagets område i tørre perioder (ekstra utfordrende på grunn av defekte vannkraner)
- Plantet nye blomster i bedet langs gjerdet ved busstoppet
- Fjernet visne busker og plantet nye i kassene på gangplanet

Grøntutvalgets medlemsliste pr. desember 2024:

Bodil Bjørnsen 83, Lill Gomsrud 57d, Maria Rønning 61e, Bjørn Rønning 61e, Bjørn Hellerud 59 c, Astrid Vårum Jenssen 67c, Kjell-Ove Listhaug 45g, Magne Kleppestø 37f, Vivi-Ann Holseter 27d, Aslaug Tefre 25f, Henrik Fjellanger 61a, Nina Alvilde Severinsen 31f, Synne Magnussen



Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		740 571	4 745 855
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 255 294	-11 121 795
Tillegg for nye langsiktige lån	19	1 500 000	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 941 457	-2 876 514
Innsk. øremerk. bankkto		-3 453	-6 975
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		810 384	-4 005 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 550 955	740 571
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 475 487	2 391 720
Kortsiktig gjeld		-1 924 532	-1 651 149
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 550 955	740 571

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 172 860	15 984 160	13 344 000	13 628 000
Innbetalinger		0	7 900	0	0
Ladeinntekter EL-bil		109 563	0	0	80 000
Andre inntekter	3	241 100	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 523 523	15 992 060	13 344 000	13 708 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 953	-47 799	-85 000	-66 000
Styrehonorar	5	-375 000	-325 000	-325 000	-375 000
Avskrivninger		0	0	-11 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 750	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-50 200	-14 000	-4 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-255 380	-242 525	-257 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-595 030	-347 437	-70 000	-120 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 661 529	-17 120 120	-860 000	-860 000
Forsikringer		-751 274	-641 589	-700 000	-840 000
Kommunale avgifter	9	-2 383 740	-2 031 862	-2 435 000	-2 757 080
Energi/fyring	10	-261 409	-1 999 651	-180 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-848 146	-904 110	-937 000	-800 000
Andre driftskostnader	11	-943 397	-945 509	-942 000	-898 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 241 608	-24 676 151	-6 864 000	-7 271 080
DRIFTSRESULTAT		5 281 915	-8 684 091	6 480 000	6 436 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 170	39 212	0	0
Finanskostnader	13	-3 067 791	-2 476 915	-4 039 000	-2 903 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 026 621	-2 437 703	-4 039 000	-2 903 000
ÅRSRESULTAT		2 255 294	-11 121 795	2 441 000	3 533 920
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 553 936		
Udekket tap		0	-3 567 859		
Reduksjon udekket tap		2 255 294	0		

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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		137 281	329 325
SUM ANLEGGSMIDLER		99 871 876	100 063 920
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	19 041	9 987
Driftskonto OBOS-banken		1 287 761	2 235 222
Driftskonto OBOS-banken II		10 134	10 078
Sparekonto OBOS-banken		2 158 550	136 433
SUM OMLØPSMIDLER		3 475 487	2 391 720
SUM EIENDELER		103 347 362	102 455 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Udekket tap	17	-1 312 565	-3 567 859
SUM EGENKAPITAL		-1 291 165	-3 546 459
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 301 692	54 743 149
Borettsinnskudd	19	49 286 600	49 286 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	125 704	321 201
SUM LANGSIKTIG GJELD		102 713 996	104 350 950
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		341 585	493 175
Påløpte renter		16 283	262 634
Påløpte avdrag		0	238 273
Energiavregning	21	1 136 615	70 560
Påløpte kostnader		430 048	586 507
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 924 532	1 651 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 347 362	102 455 640
Pantstillelse	22	135 286 600	135 286 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Anne Grethe Tveter Benmich Berit Carina Korsan Andresen Nina Snefrid Brandvold

Shpresa Emini

Linnèa Martine Nordh

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 229 254
Kabel-TV	626 806
Parkeringsleie	189 800
Garasjeleie	178 800
Ekstra kjellerbod	21 600
Strøm/lys	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 247 460

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-67 250
Bod	-7 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 172 860

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	241 100
SUM ANDRE INNTEKTER	241 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 953
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 953

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 375 000.

Det er utbetalt kr 6 000 som honorar til valgkomiteen og kr 44 200 som prosjekthonorar

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 000
OBOS Prosjekt AS	-513 564
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 866
Andre konsulentonorarer	-18 600
SUM KONSULENTHONORAR	-595 030

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektro Nettverk AS	-279 575
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-279 575
Drift/vedlikehold bygninger	-259 219
Drift/vedlikehold VVS	-102 955
Drift/vedlikehold elektro	-86 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-126 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-700 094
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 184
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 320
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 680
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 661 529

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 594 259
Renovasjonsavgift	-789 481
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 383 740

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-256 929
Andre fyringskostnader	-4 480
SUM ENERGI / FYRING	-261 409

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-42 453
Diverse leiekostnader/leasing	-20 832
Driftsmateriell	-30 014
Lyspærer og sikringer	-11 763
Vaktmestertjenester	-710 436
Andre fremmede tjenester	-56 257
Trykksaker	-23 867
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 657
Andre kontorkostnader	-16 597
Telefon, annet	-520
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-1 398
Konstaterte tap	-788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-943 397

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 570
SUM FINANSINNTEKTER	41 170

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 211 030
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 627
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-967 611
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-548 955
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 750
Renter på leverandørgjeld	-8 818
SUM FINANSKOSTNADER	-3 067 791

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

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

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.

Oppskrevet 11.03.93 til kr.225 pr. aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr.310 pr. aksje.

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	19 041
-------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 041
---	---------------

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017

-36 951 242

Nedbetalt tidligere

14 276 662

Nedbetalt i år

2 119 631

-20 554 949

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

2 267 895

Nedbetalt i år

388 788

-4 343 317

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2018

-13 000 000

Økning 2020

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

1 556 951

Nedbetalt i år

234 531

-17 208 518

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

106 585

Nedbetalt i år

138 481

-9 754 934

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt i år

60 026

-1 439 974

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-53 301 692

NOTE: 19

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022

-235 000

Opprinnelig 1985

-49 051 600

SUM BORETTSSINNSKUDD

-49 286 600

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-125 704

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-125 704

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-2 063 928

SUM INNTEKTER

-2 063 928

KOSTNADER

Fjernvarme

927 313

SUM KOSTNADER

927 313

SUM ENERGIAVREGNING

-1 136 615

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

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

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	53 301 692
TOTALT	102 588 292

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Foreløpig årsgebyr for 2025

	mnd	m ²	m ³	pris	beløp
Vann (areal):	0	0	0,00	kr 31,95	kr 0,00
Avløp (areal):	0	0	0,00	kr 26,14	kr 0,00
Akonto vann (målt):			22429,00	kr 31,95	kr 716 606,55
Akonto avløp (målt):			22429,00	kr 26,14	kr 586 294,06
Abonnementsgebyr:	kr 465,00 /år				kr 465,00
Målergebyr:	9	12	25 mm	kr 2 987,00	kr 26 883,00
Sum uten mva:					kr 1 330 248,61
Mva					kr 332 562,15
Totalt inkl mva					kr 1 662 810,76

Normert årlig forbruk m ³ pr person		
Antall beboere	Fra	Til
1	40	60
2	80	120
3	120	180
4	160	240
5	200	300
6	240	360



Lys i mørketid

Jeg med flere, synes det er veldig stemningsfullt og hyggelig med lys i mørketiden. I vårt borettslag har det i mange år vært juletre ved inngangen til garasjetaket, hyggelig nok, for de med leilighet i nærheten. Bakdelen er at svært få ser juletreet, og det er meg fortalt at stedet ble valgt på grunn av at man hadde organisert julegrantenning for barn i borettslaget for mange år siden.

Juletre er en kostbar, og kortvarig affære, selve treet, frakt, årlig oppsett, nedtaking, bort kjøring og avhending faktureres i dag av vaktmesterselskapet. De siste 5 årene har borettslaget brukt et sted mellom 40 000 og 50 000 kroner på å kjøpe et tre (på tross av at vi har en masse tær i borettslaget)

Jeg mener tiden er moden for å se på mer bærekraftige løsninger enn å kjøpe et tre, på sikt vil en annen løsning også spare oss for fellesutgifter. Vi bør gi flere av oss som bor her glede av belysning i mørketiden, mere lys, gjerne flere steder. Eksempelvis har vi et flott grantre bare noen meter unna der det kjøpte juletreet plasseres. Vi har også flotte trær innerst på garasjetaket og oppe og nede ved nr 35. Utenfor 63-65 og sikkert flere andre steder. (se bilder)

Hvorfor heller ikke investere disse pengene vi årlig bruker på en mer permanent belysning. Belysning som henger oppe hele året og som vi enkelt kan slås på i mørketiden/til jul uten å betale vaktmester for dette. Det er enkel økonomi i å betale for å ha en permanent løsning en gang, istedenfor å årlig å betale mye penger for en svært kortvarig lykke årlig. Ser man en slik investering over noen år og kutter ut det innkjøpte juletreet, vil man på sikt ha spart penger. Samtidig kan vi få mere lys, flere steder og gjøre det hyggelig for ennå flere beboere i mørketiden.



FORSLAG TIL AVSTEMMING

Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet.

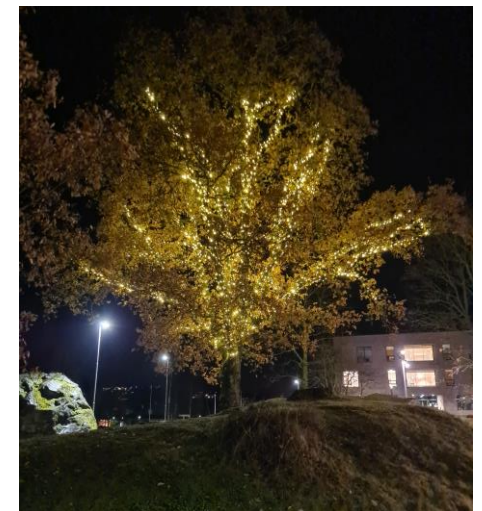
Styret skal utrede og finner alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell.

Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

Lys i mørketid

Her er det tatt utgangspunkt i belysning av trær på 10 meter





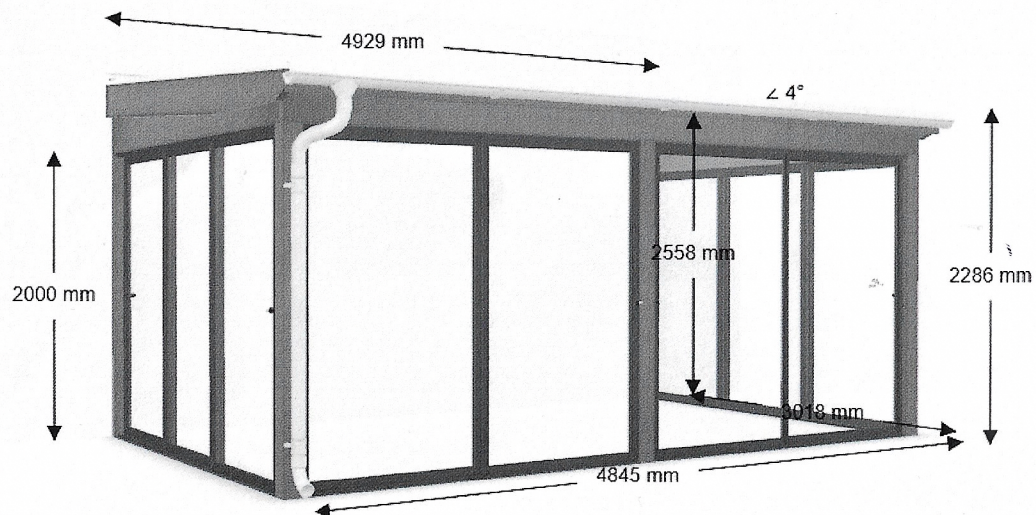
Fullskala belysning, kan gjøres enklere, det er jo veldig individuelt hvor mye lys man ønsker i trærne. På det bildet fra kirkegården har de brukt ca 25 stk 20m-lenker pr tre. Kr 29 975,00



Eksempel tre på 10 meter: Tre som er dekorert med stjerner. Dette er også veldig fint og enklere å montere Eksempel: Kr 16 580,00

14.62 kvm MONTERING KOMMER I TILLEGG: 32.000.-kr.

Willab Garden



PRIS: 101 961 KR
DU SPARER: 25 434 KR
76 267kr
Levering fra uke 42

SE SPESIFIKASJON

Tilpass	Vegger	Tilvalg
Grunnpakke i	☒ Nei	☐ Ja
Ferdig tilkappet reisverk i	☐ Nei	☒ Ja
Grunnmaling	☐ Nei	☒ Ja
Fargepakke i	☒ Grå (NCS S6502-Y)	☐
Belysning i	☒ Nei	☐ Ja
Ventilasjonspakke i	☐ Ikke	☐
Lamellgardin i	☐ Ikke	☐
Skyggetak i	☐ Ikke	☐
Takrenne	☐ Stål	☐
Farge på takrenne	☒ Hvit (RAL 9002)	☐

Åpne/Lukke
Vie mål

← Forrige

Se spesifikasjon →



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.03.25

Selskapsnummer: 474 Selskapsnavn: ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Birgitte Helmersen og Marianne Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 383 600.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 6 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Sommerstenging av varmeanlegget i borettslaget

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Fjernvarmeanlegget skrus av i sommermånedene. Det stenges en gang i mai og skrus på igjen en gang i september, avhengig av når styret mener det er mest hensiktsmessig utfra værsituasjon og langtidsvarsel

☐ Beholde dagens ordning, hvor fjernvarmeanlegget skrus av 1.mai og skrus på 1.oktober

Sak 8 Informasjon til beboerne

Styret benytter Tema-sidene på Vibbo til å informere beboerne slik at alle enkelt kan finne relevant informasjon når vi har behov for det.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Markiser

Styret kan pålegge andelseiere å fjerne eller utbedre slitte/ødelagte markiser.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Ventilasjonsanlegget

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Ja til utbedring av ventilasjonsanlegget
- ☐ Følge nåværende tidsplan, med rens av ventilasjonsanlegget i 2026

Sak 11 Parkeringsbestemmelser

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forslag til vedtak: På gjesteparkeringsplassen skal styret tillate inntil 3 døgns sammenhengende parkering for gjester. Slik parkering kan skje uten parkeringsbevis på papir eller digitalt. Det innføres ikke karenstid.
- ☐ Styret foreslår å beholde dagens digitale løsning, og aktivere 1 døgn og 2 døgn som alternativ i tillegg til 8 timer og 3 døgn.

Sak 12 Vaktmestertjenester

Styret skal lage forslag til kravspesifikasjon for vaktmestertjenester og be om innspill til denne fra beboerne. Videre skal det innhentes tilbud fra minimum tre bedrifter som utfører vaktmestertjenester. Både kvalitet på tjenesten og pris skal vektlegges i vurderingen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 13 Beboermøte

Det foreslås følgende vedtak til vedtektenes punkt 9: Før hver generalforsamling skal det avholdes ett beboermøte hvor styret og beboere får anledning til å begrunne og utdype sine forslag til generalforsamlingen. Det bør være muligheter for spørsmål og diskusjon i plenum. Beboermøtet skal skje i tidsrommet etter innkalling er sendt ut og før generalforsamlingen. Møtet skal være digitalt eller fysisk med digital overføring.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 14 Tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

a)

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

- ☐ For tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget
- ☐ Mot tiltak for å redusere kostnadene og rettferdig fordeling av vannforbruk i borettslaget

b)

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

- ☐ Styret iverksetter installasjon for individuell måling av vannforbruk i løpet av 2025.
- ☐ Styret innhenter pris for installasjon til neste års årsmøte.

Sak 15 Vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen/hagen Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03.

Forslag om endring i husordensreglenes punkt 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN/HAGEN

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 16 Fast dag/ hentesteder for hageavfall

Styret inngår en fast avtale om å hente hageavfall i borettslaget fra flere hentepunkter, fra nr. 25-69, en gang pr uke, i perioden fra 01.04.-15.10.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 17 Egenberedskap

Styret skal ha egenberedskap som et punkt på styremøtene og ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering mm.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 18 Vedlikeholdsplan

Tilleggstekst er i punkt 4: Publisering må skje minimum 4 uker før frist for innsendinger av saker som skal behandles på generalforsamlingen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 19 Lys i mørketid

Andelseierne (Beboerne) ønsker belysning flere steder, en mer bærekraftig og permanent løsning istedenfor det tradisjonelle juletreet. Styret skal utrede og finne alternative, mer bærekraftige løsninger. Løsningene må være profesjonelle, glede flere beboere, og være permanente. Løsningene må enkelt kunne slås på uten å måtte leie inn personell. Styrets legger fram forslag for beboerne via avstemming på Vibbo, og monteringen av nye lys skal være ferdigstilt innen 30.11.2025 (Første søndag i advent)

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 20 Reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

a)

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

- ☐ For reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking
- ☐ Mot reduksjon av vedlikeholdskostnader ved å fjerne flaggstang og installasjon for teppebanking

b)

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

- ☐ Styret skal ikke bruke fellesskapets penger på betaling for heising og firing av flagg i borettslaget.- Flaggstangen og installasjonen for teppebanking ved nr 89 beholdes så lenge det ikke er behov for å bruke penger på å vedlikehold. Straks det er behov for å vedlikeholde flaggstangen eller installasjonen for teppebanking, med tilhørende komponenter, fjernes disse med eventuell sokkel og tilhørende deler.
- ☐ Flaggstangen og installasjon for teppebanking, med eventuell sokkel, fjernes i løpet av våren 2025

Sak 21 Transparens

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret oppretter et tema på Vibbo som heter «Styremøter» Under dette temaet publiseres protokollene eller referat fra styremøtene. Her legges det også inn en mulighet for Andelseier (beboer) om å sende inn saker man ønsker behandlet på styremøter.
- ☐ Styret anbefaler å beholde formatet på dagens styremøtereferater, kjent som Rundskriv.

Sak 22 Bom ved innkjøring til borettslaget

Bommen ved innkjøringen til borettslaget fjernes.

☐ For

☐ Mot

Sak 23 Hagestue

Vi ønsker å bygge hagestue som et tillegg til vår leilighet.

☐ For

☐ Mot

Sak 24 Styret sørger for å få en oversikt over kostnadene som følger av store, planlagte og nødvendige framtidige oppgraderingsprosjekter.

Overskuddet i borettslaget settes hvert år inn på en vedlikeholdskonto med det formål å eliminere behovet for å ta opp nye lån for å dekke kostnadene til framtidige oppgraderingsprosjekte.

☐ For

☐ Mot

Sak 25 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mona Haug

☐ Tom Reinertsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Linnea Martine Nordh

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Håkon Moen

☐ Yuly Carvajal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Caroline Ihlen

☐ Ove Bevolden

Sak 26 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Anne Grethe Tvester Benmich

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Nina Snefrid Brandvold



**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.