

## **Til andelseierne i Ravnkollen borettslag.**

### **Velkommen til generalforsamling!**

Innkallingen du holder i hånda inneholder borettslagets årsberetning, regnskap for 2016 og budsjett for 2017. Den forteller om hvem som er tillitsvalgte og om borettslagets mangslugne oppgaver. Du får vite hvor mye penger som er kommet inn og ikke minst om hvor mye som er brukt. Du får også vite om hvilke forslag andre beboere har kommet med til endringer i borettslaget og styret har også noen forslag til endringer.

Styret ber om at du leser heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen mandag 8. mai. Å møte naboene på generalforsamlingen er en god anledning til å delta i diskusjonen om borettslaget og være med på å stemme på forslag til tiltak, og velge styret som skal forvalte din eiendom det kommende året.

**VEL MØTT !**

Med vennlig hilsen  
Styret

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten skal leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ravnkollen Borettslag  
avholdes 08.05.2017 kl. 18.00 i Romsås kirke.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om omlegging av grøntområder.
- B) Tiltak for å forhindre lagring av søppel på fellesområder i kjellere og uteboder.
- C) Forslag om motorvarmer/bilbatteri.
- D) Forslag om helårskontrakt for leie av MC-garasje.
- E) Forslag til revisjon av husordensreglene.
- F) Forslag om varmekabler og utbedring av gangvei.
- G) Forslag om gelender ned bakken mot Joker.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av underutvalg for 1 år

Oslo, 03.04.2017

Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/ Erik Liedholm /s/ Heidi Andresen /s/ Brith Dalen /s/  
Jayson Milay Lumban /s/ Ellen Merete Skaugvold /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Erik Liedholm	Ravnkollbakken 87
Styremedlem	Heidi Andresen	Ravnkollbakken 31
Styremedlem	Brith Dalen	Ravnkollbakken 58
Styremedlem	Jayson Milay Lumban	Ravnkollbakken 57
Styremedlem	Ellen Merete Skaugvold	Ravnkollbakken 89

### Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral

#### Representant

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

#### Vararepresentant

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

#### Varadelegert

Brith Dalen Ravnkollbakken 58

Ellen Merete Skaugvold Ravnkollbakken 89

### Valgkomiteen

Andrè Granaas Lorentzen Ravnkollbakken 87

Lene Cathrine Støen Olstad Ravnkollbakken 29

Janne M Tyrhaug Ravnkollbakken 72

### Utvalg/komiteer

Seniorutvalget:	Berit Antonsen
Seniorutvalget:	Randi Engh
Seniorutvalget:	Ellen Karlsen
Seniorutvalget:	Sonja Pedersen
Seniorutvalget:	Jorunn Alseth
Seniorutvalget:	Ruth Jørgensen
Grøntutvalget:	Åse Halvorsen
Grøntutvalget:	Heidi Trøen
Grøntutvalget:	Eline Jensen
Grøntutvalget:	Solveig Steinhov
Grøntutvalget:	Bengt Waale
Grøntutvalget:	Pascale Stang
Dyreutvalget:	Jeanine Neergaard
Dyreutvalget:	Anne Thunes
Dyreutvalget:	Janne Tyrhaug
Velferdsutvalget:	Wenche Lind
Velferdsutvalget:	Cesilie Tverfjell
Velferdsutvalget:	Roger Solberg
Velferdsutvalget:	Jan Harald Hagen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### **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 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkollbakken **26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89**

I tillegg har borettslaget anlegg på følgende adresser:

Ravnkollbakken 36, 38, 40, 54, 62, 66

Postnummer 0971 OSLO.

Gårdsnummer 96 og bruksnummer 59, 60 og 62.

Første innflytting skjedde i 1970. Tomten, kjøpt i 1986 er på 70 844,5 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ravnkollen Borettslag har 1 fast ansatt. Det er ikke registrert personskader eller ulykker hos borettslaget i 2016.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 44 390 005. Dette er kr 1 866 995 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak balanseført budsjettet salg av tjenesteleilighet.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av entrédører og nøkkelbrikker (Tags), jf. note 2.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 20 000 217. Dette er kr 4 003 315 lavere enn budsjettet og skyldes i første rekke posten større vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 6 789 989 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2016 kr 5 264 879 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av sikringsskap og hovedfordelere, lekeapparater på tun 1 og 6, diverse asfaltering/utbedring av tomt og bearbeiding av grøntområder.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med 8,4 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt endring av dekningsomfang på grunn av blant annet skadedyr. Styret fikk forhandlet ned den opprinnelige forsikringen.

### Lån

Borettslaget har ett lån i Husbanken type annuitet med halvårlige løpende avdrag, og til en fastrente på 3,8 %. Fastrenteperioden løper fra 01.08.2010 til 01.08.2020. Gjenværende løpetid på lånet er 7 år.

Borettslaget har ett lån i Eika type annuitet med månedlige løpende avdrag, og til en flytende rente på 2,8 % per 01.03.2017. Gjenværende løpetid på lånet er 27 år.

Borettslaget har ett lån hos Nordea, opprinnelig kr 306 000 000, med 40 års annuitet fra 2010. Lånet er administrert gjennom tilleggsavtale om renteswap, jf. avtale nr. 907508/1641117, med løpetid fra 26.07.2013 til 26.07.2033 og fast rente 4,57 %. Bankens variable margin kommer i tillegg, pt fastsatt til 1,15 %.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (per 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS økes 1,5 % i 2017 til kr 434 575,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2017.

### 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 2017.

Driften i 2017 forutsetter ikke nye låneopptak, men økning av felleskostnadene med 3 % fra 01.07.2017.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

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 31.12.2016 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.

Oslo, 03.04.2017

Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/   Erik Liedholm /s/   Heidi Andresen /s/   Brith Dalen /s/  
Jayson Milay Lumban /s/   Ellen Merete Skaugvold /s/



Til Generalforsamlingen i Ravnkollen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ravnkollen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 789 989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

**372 - RAVNKOLLEN BORETTSLAG****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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PER 01.01.</b>		<b>1 422 529</b>	<b>-872 168</b>	<b>1 422 529</b>	<b>5 264 879</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 789 989	5 842 076	4 892 468	1 773 550
Tilbakeføring av avskrivning	14/15	218 617	218 619	40 000	250 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	0	0	0
Solgt tjenesteleilighet	18	1 820 315	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-80 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 865 905	-3 642 811	-3 770 151	-3 995 092
Endr. egenkapital i fellesanlegg	25	-1 120 665	-43 187	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 842 350</b>	<b>2 294 697</b>	<b>1 162 317</b>	<b>-1 971 542</b>
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>		<b>5 264 879</b>	<b>1 422 529</b>	<b>2 584 846</b>	<b>3 293 337</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		10 879 385	6 324 779		
Kortsiktig gjeld		-5 614 505	-4 902 250		
<b>C. DISP. MIDLER PER 31.12.</b>		<b>5 264 879</b>	<b>1 422 529</b>		

### 372 - RAVNKOLLEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	44 146 785	42 630 496	43 942 000	44 279 000
Salg anleggsmidler		0	0	2 000 000	0
Andre inntekter	3	243 220	200 392	315 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>44 390 005</b>	<b>42 830 888</b>	<b>46 257 000</b>	<b>45 118 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-258 143	-424 810	-473 000	-393 000
Styrehonorar	5	-618 000	-600 000	-618 000	-700 000
Avskrivninger	14/15	-218 617	-218 619	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-14 375	-14 000	-20 000
Andre honorarer		-45 000	0	-200 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-428 150	-428 150	-440 000	-435 000
Konsulenthonorar	7	-164 485	-145 103	-150 000	-200 000
Kontingenter		-132 200	-132 200	-132 200	-132 200
Drift og vedlikehold	8	-4 348 044	-2 982 533	-7 185 000	-9 480 000
Forsikringer		-918 019	-1 335 887	-1 380 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-4 091 128	-4 026 388	-4 084 282	-4 089 000
Romsås Vaktmestersentral		-2 562 735	-3 533 183	-3 700 000	-3 794 000
Energi/fyring		-1 597 612	-1 079 605	-1 000 000	-1 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 339 465	-1 293 196	-1 330 000	-1 380 000
Andre driftskostnader	10	-3 261 495	-3 353 668	-3 147 050	-3 229 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 000 217</b>	<b>-19 567 716</b>	<b>-24 003 532</b>	<b>-26 302 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 389 788</b>	<b>23 263 171</b>	<b>22 253 468</b>	<b>18 815 550</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 430	12 075	0	0
Finanskostnader	12	-17 622 229	-17 433 170	-17 361 000	-17 042 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-17 599 799</b>	<b>-17 421 095</b>	<b>-17 361 000</b>	<b>-17 042 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 789 989</b>	<b>5 842 076</b>	<b>4 892 468</b>	<b>1 773 550</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 789 989	5 842 076		

### 372 - RAVNKOLLEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	321 495 920	321 495 920
Tomt		2 425 958	2 425 958
Næringsbygg	14	8 364 504	8 538 765
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	1 163 852	43 187
Andre varige driftsmidler	15	1 169 185	1 213 540
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>334 619 419</b>	<b>333 717 370</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	16	30 185	13 281
Kortsiktige fordringer	17	13 618	921 226
Driftskonto OBOS-banken		4 499 049	89 642
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3 317	2 231
Innestående i andre banker		315 533	291 956
Sparekonto OBOS-banken		6 017 684	5 006 443
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 879 385</b>	<b>6 324 779</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 498 804</b>	<b>340 042 149</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 661 * 100		66 100	66 100
Opptjent egenkapital	18	23 200 467	14 590 163
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 266 567</b>	<b>14 656 263</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	305 168 831	309 034 736
Borettsinnskudd	20	11 318 400	11 318 400
Annen langsiktig gjeld	21	130 500	130 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>316 617 731</b>	<b>320 483 636</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 709 803	975 213
Skyldig til offentlige myndigheter	22	10 465	11 778
Påløpte renter		3 148 009	3 202 238
Påløpte avdrag		728 175	676 041
Annen kortsiktig gjeld	23	18 054	36 980
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 614 505</b>	<b>4 902 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>345 498 804</b>	<b>340 042 149</b>
Pantstillelse	24	457 298 400	457 298 400
Garantiansvar	25	3 200 145	6 079 681

Oslo, 03.04.2017,

Styret i Ravnkollen Borettslag

Steinar Hansgaard /s/ Heidi Andresen /s/ Brith Dalen /s/  
Jayson Milay Lumban /s/ Ellen Merete Skaugvold /s/ Erik Liedholm /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-forningelse. 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	42 580 056
Parkeringsleie	1 656
Garasjeleie	24 000
Lokaler	325 221
Framleietillegg	17 316
Strøm elbil og motorvarmere	62 750
Trappevask	1 173 936
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>44 184 935</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-4 750
Lokaler	-33 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>44 146 785</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Strøm elbil	10 500
Motorvarmer	400
Ny dør	91 000
Næring	44 000
Salg av nøkler	725
Søppelgebyr	2 250
TAGS og utleie RKB 36	94 345
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>243 220</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 350
Lønn rengjøringshjelp	-119 900
Påløpte feriepenger	-18 054
Fri bil, tlf etc.	-66
Naturalytelser speilkonto	66
Arbeidsgiveravgift	-113 839
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-258 143</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 618 000.

I tillegg har styret, ansatte og andre tillitsvalgte fått dekket mat for kr 65 351, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 236
OBOS	-31 629
OBOS Prosjekt AS	-81 450
Hammerborg Inkasso	-1 170
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-164 485</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedtavle	-87 500
Sikringsskap	-181 675
Nortekk AS, parkeringshus, tak og port	-1 053 640
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 322 815</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-302 218
Drift/vedlikehold VVS	-118 065
Drift/vedlikehold elektro	-387 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 504
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 079 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-306 850
Kostnader leiligheter, lokaler	-550 147
Egenandel forsikring	-29 906
Kostnader dugnader	-2 850
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 348 044</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 377 652
Renovasjonsavgift	-1 713 475
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 091 128</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-562 066
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 939
Diverse leiekostnader/leasing	-975
Driftsmateriell	-307 968
Lyspærer og sikringer	-10 407
Vaktmestertjenester	-232 794
Vakthold	-27 543
Renhold ved firmaer	-1 053 861
Snørydding/gressklipping	-2 879
Andre fremmede tjenester	-750
Kontor- og datarekvisita	-20 744
Trykksaker	-47 530
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-590
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-44 017
Andre kostnader tillitsvalgte	-65 351
Andre kontorkostnader	-42 210
Telefon/bredbånd	-7 797
Felles bredbånd til alle boliger	-611 761
Porto	-31 428
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 331
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 008
Bilgodtgjørelse	-902
Reisekostnader	-4 056
Bank- og kortgebyr	-3 627
Velferdskostnader	-89 383
Konstaterte tap	-825
Avsetning tap på fordringer	-9 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 261 495</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 024
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 683
Renter bank	655
Andre renteinntekter	68
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>22 430</b>



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån Eika Boligkreditt AS	-243 950
Renter lån Husbanken	-273 621
Renter swaplån Nordea	-17 101 366
Gebyr lån Eika Boligkreditt AS	-600
Gebyr lån Husbanken	-60
Gebyr lån Nordea	-500
Renter på leverandørgjeld	-255
Andre rentekostnader	-1 877
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 622 229</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	63 212 000
Rehabilitering 2006-2010	258 283 920
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>321 495 920</b>

Tomten ble kjøpt i 1996 med tilleggsareal i 1995 og 2013, gnr.96/bnr.59 med flere. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****NÆRINGSBYGG**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	8 713 026
Avskrevet tidligere år	-174 261
Avskrevet i år	-174 261
<b>SUM NÆRINGSBYGG</b>	<b>8 364 504</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**Feie-/sugemaskin

Tilgang 2014	141 310
Avskrevet tidligere	-40 374
Avskrevet i år	-20 187
	80 749

Avfallskomprimator

Tilgang 2013	43 605
Avskrevet tidligere	-12 459
Avskrevet i år	-6 229
	24 917

PC

Tilgang 2014	19 538
Avskrevet tidligere	-13 026
Avskrevet i år	-6 511
	1

Snøfreser nr. 5

Tilgang 2006	19 990
Avskrevet tidligere	-19 989
	1

Snøfreser

Kostpris	28 388
Avskrevet tidligere	-28 386
	1

<u>Gressklipper nr. 1</u>		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-11 429	
Avskrevet i år	-11 429	57 142
<u>Kontormøbler</u>		
Tilgang 2010	19 204	
Avskrevet tidligere	-19 203	1
<u>PC med utstyr</u>		
Tilgang 2006	54 984	
Avskrevet tidligere	-54 983	1
<u>Bærbar PC</u>		
Tilgang 2009	30 950	
Avskrevet tidligere	-30 950	1
<u>Innskudd garasje</u>		
Kostpris	3 000	3 000
<u>Reparasjonsgarasjer</u>		
Kostpris	1 003 372	1 003 372
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 169 185</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 356</b>
<hr/>		
<b>NOTE: 16</b>		
<b>KUNDEFORDRINGER</b>		
Kundefordringer		41 781
Tap på krav		-11 596
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>		<b>30 185</b>
<hr/>		
<b>NOTE: 17</b>		
<b>KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Rentokil		13 618
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>13 618</b>
<hr/>		
<b>NOTE: 18</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Egenkapital fra 2015		14 590 163
Solgt tjensteleilighet i år	1 820 315	
Årets resultat	6 789 989	8 610 304
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 200 467</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 31.12.16 var 2,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-859 000	
Økt i 2014	-8 141 000	
Nedbetalt tidligere	284 212	
Nedbetalt i år	204 603	
		-8 511 185

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2020.

Rentesatsen per 31.12.16 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999	-14 840 000	
Nedbetalt tidligere	7 443 294	
Nedbetalt i år	788 757	
		-6 607 949

Nordea

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 26.04.2025.

Rentesatsen per 31.12.16 var samlet 5,72 %. Løpetiden er 40 år.

Swaprente 4,57% og lånemargin 1,15%

Opprinnelig 2010	-306 000 000	
Nedbetalt tidligere	13 077 758	
Nedbetalt i år	2 872 545	
		-290 049 697

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-305 168 831****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-11 246 300	
Tilført 2006	-73 600	
Korrigert innskudd	1 500	

**SUM BORETTSINNSKUDD -11 318 400****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 500	
Andre innskudd	-128 000	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-130 500</b>	

**NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-3 317	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 148	
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-10 465</b>	

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-18 054	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 054</b>	

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 318 400
Pantelån	305 168 831
Påløpte avdrag	728 175
<b>TOTALT</b>	<b>317 215 406</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	321 495 920
Tomt	2 425 958
<b>TOTALT</b>	<b>323 921 878</b>

**NOTE: 25****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 26,05 % av Romsås Vaktmestersentral SA, og har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Romsås Vaktmestersentral SA og utgjør kr 3 200 145. Selskapets andel i Romsås Vaktmestersentral SA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Romsås Vaktmestersentral SA er inntatt i resultatregnskapet under posten "Romsås Vaktmestersentral".

Til orientering vedlegges sameiets resultatregnskap og balanse.

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**

### **A) Forslag fra styret om omlegging av grøntområder.**

Vi har store områder rundt blokkene med gress vi bruker mye tid på å klippe og områdene brukes ikke til stort. Styret foreslår derfor å harve opp jorda og så engblomster i områder som ikke brukes til rekreasjon og lek, som for eksempel bak blokkene mot skogen, skråninger rundt p-plassene og skråninger mellom blokker. Engblomster er pent å se på, vaktmesterne sparer tid til gressklipping og det hjelper med å opprettholde fauna og flora i borettslaget.

### **B) Forslag fra styret om tiltak for å forhindre lagring av søppel på fellesområder i kjellere og uteboder.**

Ofte ser vi at fellesområder i kjeller og uteboder fylles opp av søppel og skrot. Søpla hindrer tilgang til boder og representerer en alvorlig brannfare. Styret har diskutert bruksmodeller for kjellere og uteboder som forhindrer lagring av søppel, men har ennå ikke funnet løsninger som vil stoppe søppellagringen. Et eksempel på tiltak som er diskutert er at de som ønsker tilgang til kjeller/utebod må inngå avtale om dette med styret og betale for tilgang. Eller at kjellere blir stengt og at det bare blir mulig å bruke utebod. Styret ønsker generalforsamlingens tilslutning til i perioden å se på ulike løsninger for bruk av kjellere og uteboder og legge fram et forslag på generalforsamlingen i 2018.

### **C) Forslag fra styret om motorvarmer/bilbatteri**

Styret foreslår at det skal koste kr 100,- pr måned for tilkobling av strøm til motorvarmer/bilbatteri og at kontrakten skal inngås med 6 eller 12 mnds varighet.

### **D) Forslag fra styret om helårskontrakt for leie av MC-garasje**

Styret foreslår at det kun skal være 12-måneders kontrakter for leie av MC-garasje.

### **E) Forslag fra styret til revisjon av husordensreglene.**

Styret har gjennomgått husordensreglene og kommet fram til en del presiseringer og utfyllende bestemmelser. Forslaget fremgår i vedlegg 2.

### **F) Forslag fra Guri Olafsbye, RKB 46, om varmekabler og utbedring av gangvei.**

Forslag 1: Varmekabler fra garasje (midtre felt) ned til Ravnkollbakken 36.

Forslag 2: Utbedring av Ravnkollbakken (gangveien). Den har mange hull.

### **Styrets innstilling:**

Forslag 1: Gangveien er kommunal eiendom. Forslaget avvises.

Forslag 2: Gangveien er kommunal eiendom, så krav om asfaltering må rettes til Oslo kommune. Forslag om asfaltering avvises derfor. Styret retter henvendelse til Oslo kommune og krever asfaltering av gangveien.

### **G) Forslag fra Bernadette Mikisi, RKB 79, om gelender ned bakken mot Joker.**

Vi har et forslag til rekkverk / håndløper ca 40 meter lengde.

Sted: fra skiltet ved innkjøring til borettslaget til parkeringsplassen merket "Reservert styret og vaktmester".

Begrunnelse for forslaget: I vintermånedene november til mars er det til tider glatt og mørkt å gå fra bussholdeplassen Romsås kirke og ned til Joker med sekk eller handleposer. Det er en del trafikk samtidig med biler til garasjer og store lastebiler til Joker. Når det er mørkt samtidig er det ikke tydelig hvor en skal gå eller kjøre her i snøen.

Foreslår en godt merket håndløper langs fjellet mot syd. På motsatt side av parkeringsplassene og garasjehus. Bedre belysning og refleksmerking er det også behov for langs håndløper og i avkjøringen ved bussholdeplassen. Tror dette kan løses uten å legge varmekabel i bakken.

Tilleggsforslag: 10 meter uten parkering ved lyktestolpene i retning vest for bussholdeplassen Romsås kirke.

Begrunnelse: Bussholdeplassen har et smalt trangt fortau, ellers er det ikke fortau i Ravnkollbakken. For å gå i retning Romsås kirke blir det i gå i veien/skogen. Foreslår derfor at det blir ti meter parkeringsfri sone i krysset ved nedkjøring til borettslaget. Lettere å gå over veien retning kirka, kan tømme snø her ved brøyting og få et mer oversiktlig kryss og avkjøring for store og små kjøretøy.

#### **Styrets innstilling:**

Langs p-huset er det p-plasser og rundt skiltet det vises til i forslaget er det også p-plasser, samt glasscontainer, så ved snømåking har vi ingen steder å skyve snøen til dersom det monteres rekkverk ned sørsiden av bakken. Forslag om rekkverk avvises derfor.

Asfalten i bakken er hullete og trenger reparering. Vi trenger også å legge nye sløyfer under ny asfalt for åpning av bommen ved Joker. Styret vil derfor foreslå at det legges varmekabel ned bakken, at bakken helt ned under bommen asfalteres og at det legges nye sløyfer for åpning av bom.

I forslaget fra Mikisi etterlyses det også bedre belysning i bakken. Det sitter allerede 4 lamper på p-huset. Styret foreslår derfor at det skiftes til LED-lamper på p-huset, dette vil gi bedre lys i bakken.

Samlet pris for tiltaket (omtrentlige priser inkl. mva):

-Ny LED-lamper	kr 10 000,-
-Varmekabel	kr 100 000,-
-Asfaltering	kr 160 000,-
<u>-Sløyfer</u>	<u>kr 18 000,-</u>
Samlet pris:	kr 288 000,-

Tilleggsforslaget om p-forbud i Ravnkollbakken ligger utenfor borettslagets vedtakskompetanse.

## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

Brith Dalen Ravnkollbakken 58

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Heidi Andresen Ravnkollbakken 31

Jayson Milay Lumban Ravnkollbakken 57

Ellen Merete Skaugvold Ravnkollbakken 89

### C. Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

### Som vara for representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Utpekes av styret

### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Steinar Hansgaard Ravnkollbakken 68

Erik Liedholm Ravnkollbakken 87

### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ikke foreslått

Ikke foreslått

### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Odd Slettom Ravnkollbakken 72

André Granaas Lorentzen Ravnkollbakken 87

Lene Cathrine Støen Olstad Ravnkollbakken 29

Janne Margrethe Tyrhaug Ravnkollbakken 72

### F. Som underutvalg for 1 år foreslås:

Seniorutvalget: Berit Antonsen

Seniorutvalget: Randi Engh

Seniorutvalget: Ellen Karlsen

Seniorutvalget: Sonja Pedersen

Seniorutvalget: Jorunn Alseth

Seniorutvalget: Ruth Jørgensen

Grøntutvalget: Åse Halvorsen

Grøntutvalget: Heidi Trøen

Grøntutvalget: Solveig Steinhov

Grøntutvalget: Bengt Waale

Grøntutvalget: Pascale Stang

Dyreutvalget:	Jeanine Neergaard
Dyreutvalget:	Anne Thunes
Dyreutvalget:	Janne Tyrhaug
Velferdsutvalget:	Jon Kjell Andersen
Velferdsutvalget:	Cesilie Tverfjell
Velferdsutvalget:	Roger Solberg
Velferdsutvalget:	Jan Harald Hagen

I valgkomiteen for Ravnkollen Borettslag  
André Granaas Lorentzen, Lene Cathrine Støen Olstad og Janne M Tyrhaug



## ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

### Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 11 styremøter og behandlet 74 saker. Det er i samme periode avholdt 11 AU-møter og behandlet 34 saker.

Styrearbeidet i borettslaget dreier seg mye om henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere, og å finne løsninger på spørsmål og problemstillinger som måtte komme opp. Styret har også i år nedlagt et betydelig arbeid for å skape et godt bomiljø for alle i borettslaget og hadde ikke maktet dette uten de tillitsvalgte i utvalgene.

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

I henhold til borettsloven kan styret nekte å godkjenne nye andelseiere innen 20 dager. Styret har delegert dette til arbeidsutvalget, som har godkjent samtlige som har overtatt leilighet i borettslaget i perioden.

Borettslaget har inngått avtale om elektronisk fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett.

### Om rehabilitering av baderom i Ravnkollen borettslag

Styret opplever stadig å få spørsmål fra nye og gamle beboere, vordende boligeiere og av meglere om/når det blir rehabilitering av våtrom.

Generalforsamlingen 2015 i borettslaget stemte i mot forslag om slik rehabilitering, så det foreligger ikke planer om rehabilitering av våtrom, hverken nå eller i de nærmeste årene.

Borettslagets forsikring dekker pr. i dag eventuelle vannskader i boligene. Skader på våtrom utgjør ikke hoveddelen av vannskader i borettslaget, det står lette varmtvannsberedere for. Egenandelen på forsikringen er p.t. på kr 10000,- og som hovedregel er beboer ansvarlig for å dekke egenandelen.

Beboer kan selv pusse opp eget bad.

Borettslaget stiller følgende krav til standard på oppussingen:

1. Beboer må følge alle gjeldende tekniske lover og forskrifter.
2. Gulvet på våtrom er bygget uten membran. Det er derfor forbudt å dusje direkte på gulvet. Det anbefales videre at det legges smøremembran under badekaret og at det benyttes forheng/vegg ved dusjing i badekar. Styret anbefaler generelt også i nye bad at det ikke dusjes direkte på gulvet, men at det installeres dusjkabinett.

På bakgrunn av ulike former for felles våtromsrehabilitering, er det ikke mulig å gi konkret og presis informasjon om konsekvensene av privat rehabilitering. Vær klar over at private investeringer på badet normalt ikke tas hensyn til i de enkelte tilfeller ved en eventuell felles rehabilitering. Hvis det viser seg at rehabiliteringen krever at gulvene hogges opp, vil dette bli gjort både på nye og gamle bad. Det er heller ikke slik at de som har pusset opp badet selv får en mindre andel av fellesutgiftene i forbindelse med en eventuell rehabilitering.

**Styrets treffetid**

Styret har kontor i Ravnkollbakken 60. Telefon 97 67 67 32.

Styrets treffetid er mandag kl. 17.30 – 19.00.

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

Det tas ikke i mot eller oppbevares kontanter på styrerommet.

e-post: [styret@ravnkollen.no](mailto:styret@ravnkollen.no)

**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: [rvs@sentralen.net](mailto:rvs@sentralen.net)

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.
- Roy Moen, tlf: 97 70 63 55, ansvar for tun 4, 5 og 6.

**Renhold**

Borettslaget har avtale fram til 30.09.2017 med City Maid Hjemmeservice AS om renhold av fellesarealene. Fra 01.10.2017 skal renholdet ivaretas av Romsås vaktmestersentral. Borettslaget har 1 person ansatt for renhold av vaktmesterkontor, styrerom og RKB 36.

**Parkering**

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.

Beboere som har elbiler og vil lade sin bil på boligens plass i p-hus, må inngå avtale med styret om installasjon av eget strømuttak og betaling for strøm og installasjon.

Borettslaget har 8 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.

**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.

### **TV / Internett / telefoni**

Borettslaget har gjennom samarbeidet med de andre borettslagene på Romsås inngått avtale om levering av TV og Internett med Get. Avtalen inneholder en grunnpakke TV og grunnleveranse bredbånd. Beboer må selv hente dekoder til TV og levere denne til Get ved flytting. Get kan kontaktes via servicetelefon 02123. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no)

Beboere velger leverandør av telefonitjenester selv.

### **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 om lag 35 personer og opplegg for avspilling av musikk fra medbragt telefon og lignende.

Bestilling av lokalet skjer kun ved personlig henvendelse til borettslagets kontor og leien må betales ved bestilling. Utlevering av nøkkel skjer i styrets treffetid.

#### Priser for leie (per 01.04.2017):

Mandag – torsdag	kr 400,-
Fredag eller Lørdag eller dag før hellig- og høytidsdag	kr 900,-
Søndag	kr 500,-
Fredag og Lørdag	kr 1 100,-
Lørdag og Søndag	kr 1 100,-
Fredag, Lørdag og Søndag	kr 1 300,-

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

### **Reparasjonsgarasje**

Styret minner om at reparasjonsgarasjen ved P23 kan leies ved henvendelse til borettslagets kontor. Leien er kr 75,- per døgn.

### **Bil-vaskeplass**

Bil-vaskeplassen ved P21 er til fri benyttelse for alle beboere i borettslaget. Du kommer til vannslangen ved å benytte den gamle garasjenøkkelen. Nøkler kan kjøpes på borettslagets kontor.

### **Ekstra søppelbil**

Ravnkollen borettslag har ordning med søppelbil som kommer en gang per måned, unntatt i skoleferien. 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**

Heisstans i vaktmestersentralens åpningstid meldes vaktmester. Heisstans utenfor åpningstid meldes til NOKAS alarmsentral på tlf. 33 30 88 00.

## Kondens i leilighetene

De senere årene opplever mange at de har mye kondens i leilighetene. Styret har mottatt mange klager på dette og har ved flere anledninger engasjert ekspertise fra OBOS Prosjekt for å befare leiligheter.

Konklusjonen i alle befaringer er krystallklar:

- Beboerne MÅ lufte boligen hver dag.
- Andelseierne bør montere panelovner under alle vinduer.
- Beboerne må rengjøre alle lufteventiler regelmessig.

Prøv også å unngå å plassere møbler inntil vegg, da dette transporterer kulde fra yttervegg inn i rommet. Det er bedre å la møbler stå med noen cm klaring fra vegg i vinterhalvåret.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 101470.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsmessige innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**Skader på bolig skal meldes til borettslaget. Skaden skal også meldes til forsikrings-selskapet Berkley på tlf 23 27 24 54 / 23 27 24 55 på dagtid og tlf. 67 55 25 00 ellers i døgnet.**

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

## Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr. Vi har minimum en røykvarsler og brannslange montert i hver leilighet. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ravnkollen borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ravnkollen borettslag er tilsluttet avtalen.

Borettslaget har i generalforsamlingsvedtak valgt fellesmåling av strømforbruk i den enkeltes bolig. Dette medfører besparelser gjennom redusert nettleie. Fellesmåling innebærer at andelseierne ikke kan velge egen strømleverandør. Strøm til fellesanleggene kjøpes også av LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon **02021** eller **www.los.no** Spørsmål ut over dette rettes direkte LOS AS.

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	P-hus.  Oppganger  Uteomåde	Omtrekking 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	Omtrekking 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.

## VEDLEGG 1

<b>320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2016</b>	<b>Regnskap 2015</b>	<b>Budsjett 2016</b>	<b>Budsjett 2017</b>
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevd medlemskontingent	2	14 604 482	14 236 396	14 600 000	15 038 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 022 115	766 329	950 000	1 000 000
Gevinst ved salg leilighet		939 243	25 000	0	2 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l	3	10 366 364	1 754 026	1 580 000	10 600 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 932 204</b>	<b>16 781 751</b>	<b>17 130 000</b>	<b>28 638 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 627 213	-11 726 611	-12 015 000	-14 625 000
Styrehonorar	5	-588 000	-570 030	-588 000	-606 000
Avskrivninger	16	-437 925	-483 803	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-12 125	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-193 925	-188 275	-194 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-39 012	-41 292	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-187 244	-223 043	-202 000	-161 000
Forsikringer		-20 213	-137 819	-160 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-48 680	-52 758	-38 500	-54 000
Innkjøp til viderefakturering		-8 478 176	-4 754	0	-8 200 000
Kostnader sameie		-154 689	-105 790	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-251 629	-203 863	-250 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-8 682	-8 268	-9 000	-9 000
Andre driftskostnader	10	-2 940 593	-2 633 165	-2 276 000	-2 644 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-25 990 981</b>	<b>-16 391 597</b>	<b>-16 412 500</b>	<b>-27 546 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>941 222</b>	<b>390 154</b>	<b>717 500</b>	<b>1 092 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 664	27 586	5 000	0
Finanskostnader	12	-139 297	-175 040	-34 000	-126 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-124 633</b>	<b>-147 454</b>	<b>-29 000</b>	<b>-126 000</b>
Skattekostnad	22	-222 250	-76 942	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>594 339</b>	<b>165 758</b>	<b>688 500</b>	<b>966 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		594 339	165 758		

<b>320 - ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA</b>			
<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 285 305	6 556 522
Leiligheter/lokaler		0	1 209 880
Andre varige driftsmidler	16	288 532	455 240
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 573 837</b>	<b>8 221 642</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på medlemskontingent		0	1 520
Kundefordringer		57 955	67 948
Kortsiktige fordringer	17	1 204 893	975 331
Driftskonto OBOS-banken		4 052 763	717 825
Innestående i andre banker		461 955	372 448
Sparekonto OBOS-banken		33 262	1 021 686
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 810 827</b>	<b>3 156 758</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 384 664</b>	<b>11 378 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	21	4 467 009	165 758
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 467 009</b>	<b>165 758</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 654 265	5 083 846
Annen langsiktig gjeld		63 244	49 115
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 717 509</b>	<b>5 132 961</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		855 786	507 893
Betalbar skatt	22	202 793	27 827
Skyldig til offentlige myndigheter	19	981 566	792 700
Påløpte renter		712	807
Annen kortsiktig gjeld	20	1 159 288	4 750 454
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 200 145</b>	<b>6 079 681</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 384 664</b>	<b>11 378 400</b>
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 07.03. 2017,			
Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa			
Steinar Hansgaard /s/ Anne Mette Hyrve /s/ Kim Lansborg /s/			
Roy Moen /s/ Tor-Erik Røberg-Larsen /s/ Morten Sell /s/ Karin Syversen /s/			

## VEDLEGG 2

### Forslag fra styret til revisjon av husordensreglene.

Endringer er markert med understreking og overstryking.

#### HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling ~~06.05.2008 med senere endring 07.05.2015~~ 08.05.2017.

#### 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 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. ~~Tørking og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene. Luftebalkongene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.~~
- 4) Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder og kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

##### ~~Spesielt om parabolantenner:~~

~~All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret. Parabolantennen skal stå på gulv eller bakkeplan. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på balkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner på steder som anses som fellesområder.~~

- 5) Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.v. i fellesområder ute og inne. oppgangen. Dette gjelder også i gangen foran, så vel kjellerboder, som uteboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 6) ~~Inngangsdør~~ Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.
- 7) Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.
- 8) Balkonger og ~~luftebalkong~~ må kun males etter godkjenning av styret. ~~Maling og beis påført i fasader Rehabilitering slutført i 2010 er eneste godkjente farge for balkong og luftebalkong.~~ Fargekode for beis og maling: Beis til vindusvegg veranda: XXXX. Beis til panel på sidevegg veranda: XXXX. Beis til panel luftebalkong:XXXX. Maling til sidevegg veranda: XXXX. Maling til tak veranda og luftebalkong og til front luftebalkong: XXXX.



- 9) Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold ~~og eventuell reparasjon/utskifting av glassene.~~ av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x pr 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. ~~Glass i verandabrytning er å betrakte som vinduer i leiligheten.~~
- 12) Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes ut uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise ~~skal overleveres ny andelseier ved leilighetsovertagelse.~~ 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 ~~og/eller dårlig ventilering av leiligheten~~ skal bæres av andelseier.
- 15) ~~Blomsterbrett/vinduskarmen skal ikke skiftes ut uten godkjenning av styret.~~
- 16) ~~1615)~~ Andelseier er ansvarlig for vedlikehold ~~og reparasjon~~ av hellerad utenfor innglassing- Andelseier er ansvarlig for å og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen. (Gjelder leiligheter på bakkeplan.)
- 17) ~~1716)~~ Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.
- 18) ~~1817)~~ Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen ~~over inngang til blokk, og.~~ Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter. (Gjelder leiligheter på bakkeplan.)
- 19) ~~1918)~~ Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.
- 20) ~~2019)~~ Å legge ut mat til foring av ~~Mating av ville dyr, herunder villkatter og fugler,~~ må ikke finne sted.
- 21) ~~2120)~~ Andelseier plikter å påse at røykvarsel-varslere og brannsløkningsutstyrs-langer til enhver tid er i orden.
- 22) ~~2221)~~ Flagging i borettslaget og fra verandaer skal skje etter ~~innenfor reglene i FOR 1927-10-24 nr. 9733: F~~ forskrift angående for bruk av statsflagget og handelsflagget. Reglene gjelder for alle nasjonsflagg og andre flagg, herunder flagg for fotballag m.v.
- 23) ~~2322)~~ Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område. Det vises til oppstillingsplassene i parkeringshusene og gjesteplassene.
- 24) ~~2423)~~ Bilkjøring innenfor bommene skal begrenses. For transport av store/tunge kolli finnes det varetraller i hver etasje i alle parkeringshus. Trallene skal settes på plass etter bruk.
- 25) ~~2524)~~ Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall, manglende rydding av forhager, rensing av markiseduk og fasader, ~~m.v., og som ikke følger husordensreglens § 7 kan~~ skal pålegges gebyr. ~~fastsatt av styret samt å betale andre ekstrakostnader forbundet med dette.~~
- 26) ~~2625)~~ Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.

### § 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- 1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. ~~06.00.~~ 07.00.
- 2) Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 09.00, og på hellig- og høytidsdager. ~~Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.~~

- 3) Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende 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 i leilighetene.

#### § 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til husordensreglene.

#### § 5 ~~SØPPEL~~ HUSHOLDNINGSAVFALL

~~Søppel~~ Avfall skal pakkes inn. ~~Pakkene skal legges i og kastes inn i søppelbod. og innkastløkka skal stenges etter bruk.~~ Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje i ~~søppelbøden~~. Papir skal kastes i dertil merkede innkast i bodene.

#### § 6 RENHOLD

Renhold av trapper, og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

#### § 7 BAD, WC, ~~LEDNINGER~~ , VANNRØR OG LUFTING.

~~Alle rom må holdes såpass oppvarmet~~ Andelseier må påse at vannet i ~~ledningene~~ rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. ~~Sørg for å~~ luft ut leiligheten hver dag, spesielt i vinterhalvåret.

Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller ~~ukorrekt og manglende~~ lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC ~~og det må bare brukes toalettpapir.~~

Det skal ikke dusjes rett på gulvet. 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:
  - Søppelbiler
  - Uniformerte utrykningskjøretøy.
  - Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
  - Kjøring av bevegelseshemmede ~~beboere eller gjester.~~
  - Kjøring av ~~store/tunge og skjøre~~ kolli som ikke kan fraktes på varetrallene.
- 2) All ~~nødvendig~~ kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.
- 3) All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område.
- 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 vises i denne sammenhengen til husordens-reglene~~ Det vises for øvrig til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

## § 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

- 1) Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.
- 2) Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
- 3) Henvendelser til styret i ~~anledning husordensreglene skal~~ bør skje skriftlig. Klager skal alltid leveres skriftlig.
- 4) Styret har ~~kontor~~ og treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.
- 4)5) Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2, 25. ~~ved hensetting av avfall, manglende rydding av forhager, rensing av markiseduk og fasader, m.v.~~
- 5)6) Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere ~~om~~ til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

### Husordensreglenes vedlegg 1:

#### Til § 4 DYREHOLD

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

- 1) ~~Registrering av hund og katt.~~ Andelseier som har hund og/eller katt skal melde dette til styret i borettslaget.
- 2) Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. ~~og ikke luftes på borettslagets område.~~ Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. ~~fra trappeoppganger, plener, veier og lignende.~~ Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret. ~~Lufting av hund kan foretas av barn, men på eiers ansvar.~~
- 3) Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.
- 4) 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.
- 5) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som ~~eierens hund/katt~~ dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.
- 6) ~~Eier av hund/katt~~ Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.
- ~~7) Opphevet av ordinær generalforsamling den 09.05.2011.~~
- 8)7) Alle hundeeiere skal møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde.
- 9)8) 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 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 nøkkel 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) ~~El-bil skal ikke lades ved bruk av el-stikk beregnet til motorvarmer, som er montert på p-plass. Beboer~~ Andelseier som vil lade ~~el-bil~~ elbil på p-plass i ~~p-hus~~ skal søke om tillatelse om dette til styret, som må i ~~borettslaget~~. Styret skal undersøke om p-huset har strømkapasitet til lading av bilen og gi svar på søknad før lading av bil igangsettes. Andelseier tegner kontrakt med styret om lading av elbil dersom p-huset har strømkapasitet. Lading av el-bil elbil ordnes med at det trekkes ledning med 16 ampere fra sikringsskap til p-plass. Beboer betaler per måned kr 500,- beløp fastsatt av generalforsamlingen per måned til borettslaget for strøm og montering av ledning.
- 9) Andelseier som ønsker tilkoblet strøm til motorvarmer/bilbatteri skal tegne kontrakt med styret om dette og betale beløp fastsatt av generalforsamlingen pr måned for strøm og tilkobling.

### 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 og depositum fastsettes av borettslagets styre.
- ~~3) Ved leie av reparasjonsgarasjen skal leier undertegne på inventaroversikt for garasjen.~~
- 4)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.
- ~~5) Etter endt leie skal reparasjonsgarasjen inspiseres av daglig leder eller vaktmester før depositum tilbakebetales.~~
- 6)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.