

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. 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 leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Ravnåsen Borettslag avholdes
mandag 23. april 2012 kl. 18.00 i Menighetssalen Holmlia kirke.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret. Se styrets forslag til ekstra honorar på side 33.
- B) Byggekomité

4. FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslaget er tatt inn på side 34.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Valgkomiteens innstilling er tatt inn på side 36.

Oslo, 12. mars 2012
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/ Terje Harald Ormaasen /s/ Bengt Erik Farstad /s/
Sven-Erik Hansen /s/ Dag Anders Kjærnes /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Charlotte Randel	Ravnåsveien 61 D
Nestleder	Terje Harald Ormaasen	Ravnåsveien 63 D
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
Styremedlem	Sven-Erik Hansen	Ravnåsveien 55 A
Styremedlem	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsveien 87
Varamedlem	Jose Santos Delgado	Ravnåsveien 79
Varamedlem	Mette Gaarder	Ravnåsveien 69 D
Varamedlem	Fatou Kah	Ravnåsveien 29 B
Varamedlem	Hege Wiker	Ravnåsveien 43 E
Delegert OBOS generalforsamling		Charlotte Randel Ravnåsveien 61 D
Varadelegert OBOS generalforsamling		Terje Harald Ormaasen Ravnåsveien 63 D

Valgkomiteen

Valgkomitè	Liv Heidi Bjerkmo	Ravnåsveien 85
Valgkomitè	Nazanin Khayatpour	Ravnåsveien 33 A
Valgkomitè	Øyvind Rongevær	Ravnåsveien 29 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948167093, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Ravnåsvn 25-95

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26 500 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 185 - 59, 62.

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.

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt med OBOS.

Hanne Cecilie Apalnes er forretningsfører og arbeidet utføres i henhold til kontrakt.

OBOS på Lambertseter håndterer flere oppgaver: utleie av parkering, fremleie av bolig og avtale om IN-ordningen. Telefon: 23 16 51 00.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret har styrevakt på Miljørommet ved innkjøringen til nedre garasjeplan, med kontortid siste tirsdag hver måned, mellom klokken 18.00 og klokken 19.00.

Styret har styretelefon: 99 25 92 13, og e-post ovreravnasen@styrerommet.net.

Se borettslagets hjemmeside på: www.ovreravnaasen.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon: 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må en påregne og måtte betale for tjenesten selv. Det står mer om vaktmesters oppgaver under styrets arbeid.

Strømavlesing

Vaktmester gjør dette for alle hvert kvartal. Fra 1. mars 2012 leser vaktmester av målere for de som i henhold til Hafslunds liste skal levere avlesning hver måned.

Listene henges opp på dørene til nærmeste OL-rom. Ravnåsvæien 39/41F, 51, 61C, 85 og 93. Alle dørene er sorte og merket OL. Har du behov for strømavlesing utenom dette, for eksempel ved salg av leilighet, kan det bestilles av vaktmester på dagtid.

Beboer har selv ansvar for å skrive av avlesningen fra listene og levere til Hafslund.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om daglig vakthold og tilkallertjeneste for beboerne, telefon: 23 03 07 70.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Ta kontakt med OBOS på Lambertseter for leieavtale på telefon: 23 16 51 00.

Gjesteparkeringen er kun for gjester og eventuelt håndverkere som er på jobb i borettslaget. Kjøring innad i borettslaget skal begrenses til det absolutte minimum. Det er ikke tillatt å parkere inne i borettslaget.

Kontroll av gjesteparkeringen og borettslagets veier og gangveier gjennomføres av A1 Security AS. Har du behov for midlertidig parkeringstillatelse ring vakttelefon: 95 700 600.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes på styrevakt, ved henvendelse til styretelefon eller vaktmester kan det gjøres avtale individuelt. Pris per nøkkel er kr. 200,-.

Fjernkontroll til garasjen kan bestilles pr. e-post eller ved henvendelse til styrevakt. Pris er kr. 1.500,-.

Postkasseskilt må bestilles skriftlig til styret, per e-mail / post eller hos styrevakt. Skiltet blir levert og montert av styret og koster kr. 250,-.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av Kabel-TV. Per i dag innebærer avtalen med Get digital TV-grunnpakke på 34 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslaget og belastes dine felleskostnader. I tillegg tilbyr Get betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom Kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om Gets tilbud, se www.get.no. Kundeservice og feilmeldingstjenesten til **Get har telefon: 02123**.

Kabelnettet tjenestene leveres gjennom er svært avansert. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Fjernvarme

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For 2012 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn for 2011, men prognosene er fortsatt svært usikre. Forventet gjennomsnittpris for fjernvarmen i 2012 er estimert til 78,5 øre/kWh, mens tilsvarende gjennomsnittpris i fjor var ca. 82,5 øre/kWh grunnet relativt høye kraftpriser. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2012 som i 2011 regner Hafslund Fjernvarme med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2012 på ca. 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

IN- ordningen

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir i utgangspunktet andelseier mulighet til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken til 2,9 % rente. Avtalen gjelder i perioden fra 01.08.2009 til 31.07.2012. I denne perioden vil det ikke være mulig å innbetale individuell andel fellesgjeld.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

Bruksoverlating (fremleie)

Har du behov for å leie ut boligen er du pålagt å søke på forhånd. Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema får man tilsendt ved henvendelse til OBOS på telefon: 23 16 51 00. Skjemaet skal fylles ut og returneres OBOS. Styret får tilsendt saksdokumenter for behandling på styremøte og rapporterer tilbake til OBOS som sender svar på søknaden til andelseier. Ved utleie av boligen er det fortsatt andelseier som har ansvar for at leiligheten holdes i stand og vedlikeholdes slik at verdien på boligen opprettholdes.

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. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon: 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57207388. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon: 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 6.000,-.

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Det ble skiftet pulverapparat og montert to nye røykvarslere, en ionisk og en optisk, i tillegg fikk alle leiligheter utdelt brannteppe i 2010. Dette er borettslagets eiendom og følger leiligheten ved flytting. Det er også byttet brannslukkere i garasjelegget. Feil eller mangler på utstyret, meldes skriftlig til styret.

HMS- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Rehabilitering og større vedlikehold

2011 Rehabilitering av terrasser, trapperepos og gangveier.

Prosjektering rehabilitering av stålbalkonger.

Bytte av samtlige postkasser.

Satt opp belysning langs gangveiene.

Bytte av vifferem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer.

2010 Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggisolering og bytte av heller.

Installasjon av avrenning fra blomsterkasser.

Utskifting av brannvernutstyr.

Internkontroll av el-anlegget.

Internkontroll av ventilasjonsanlegget.

Gjerder er skiftet.

Beplantning beskåret.

2009 Rehabilitering av alle tak, med 20 cm. tilleggisolasjon.

De fleste gjerder på gangplan ble skiftet.

Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg.

Det er montert fartsdumper i garasjen.

Det er byttet parkering og vekterselskap.

2008 Termostatene i leilighetene er skiftet.

En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010.

Betong er utbedret på fire repoer.

Det er skiftet panel på 14 vegger.

2007 Skifte av 10 panelvegger som var dårlige.

Skifte av belegg på 2 reproer.

Diverse utskiftninger på lekeplassen.

Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet.

2006 Alle lekeplasser er kontrollert.

"Grøntmiljø" har fjernet en del syke planter, nye busker blir plantet til våren.

Det er innhentet tilstandsrapport for borettslaget. Dette slik at styret skal kunne utarbeide en vedlikeholdsplan.

- 2005 Skiftet motor på vifter i 71 og 81.
Brannsikret søppelboder på oversiden av 25 og 49. Dette er gjort ved brannhemmende belegg på veggene og låste dører.
Det er asfaltert i borettslaget, lappet vesentlige store hull. Snuplassen ved nr. 25 er asfaltert.
Laget 2 fartsdumper mellom 33 og 29.
Gjesteplasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert.
Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.
- 2004 Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå.
Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
- 2003 Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført.
Storo Blikkenslagerverksted AS har lagt beslag på blomsterkassene på terrassene.
Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr. 33 fikk montert to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska.
Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.
- 2002 Tilstandsvurdering medtilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren 2003. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter.
Anbudsarbeider på tekking/omegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren 2003, ventes avsluttet før sommerferien samme år.
- 2001 Rehabilitering ferdigstilt. Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellinger.
Det har forekommet lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende. Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer.
Brannslukningsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
- 2000 Fasadene ble malt.
Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
- 1999 Kabelanlegget ble skiftet.
Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
- 1997 Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.
- 1996 Garasjanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjanleggets 2. etasje.
- 1995 Ombygging av kabel-TV anlegget.
- 1992 Satt opp tak over inngangspartiene.

Styrets arbeid

Rehabiliteringsarbeider

Borettslaget rehabiliterer alle terrasser, totalt 110 terrasser. I tillegg ble reposdekket og gangveiene på terrasseblokkene lagt nytt i et sklisikkert, solid belegg. OPAK AS er vår byggeleder og Consolvo AS er entreprenør.

Rehabiliteringen har gått etter planen, det er skiftet membran og isolasjon, det er lagt et ekstra lag med isolasjon og en god del avrettingsmasse flere steder.

Alle terrassene har fått nye heller, i stedet for støpt dekke som først antydte.

Alle terrasser har fått nye beslag på brystninger og det er montert avrenning på betongblomsterkassene. Styret har vært nøye med at borettslaget skal se enhetlig ut. Det vil ikke bli gitt tillatelse til ytterligere påbygg på terrassene utover de mål som tidligere er fastsatt.

På byggemøtene er det krav til at byggeleder, entreprenør og styrets leder stiller. Hvis styreleder er forhindret i å delta må en annen representant delta.

Styreleder har siste året deltatt på 15 av 16 møter, 2 ferdigbefaringer og 1 overtakelsesmøte for betongrehabilitering. Det er også planlagt oppstartsmøte for balkongrehabilitering som står for tur nå i år. Styremedlemmene Bengt Farstad og Terje Ormaasen har også deltatt på flere av møtene og befaringene.

Utearealet

- Arbeidet med utskifting av gjerder i første etasje er så og si ferdig nå. Gjerdene som er satt opp skal vedlikeholdes av andelseier som bor i tilliggende leilighet. Planter og trær skal ikke gro slik at det skader treverket. Borettslaget har presset økonomi og det er behov for at de som har anledning maler gjerdet selv. Som i fjor deler vi ut oljedekkbeis til dette.
- Det er startet omfattende vedlikeholdsarbeide på grøntområde.
- Det er dannet et grøntutvalg under ledelse av Willy Walheim. Borettslaget vil bevilge penger til planter og stå for materialer og det vi har av utstyr.
- Det er byttet to dører inn til øvre garasjeplan, da de gamle var utslitt.
- Arbeidet med oppgradering av garasjetaket og lekeplassene er under utredning. Dette er kostbart og tidkrevende og styret ser på muligheter for pengestøtte utenfra.

Ventilasjon

Etter langvarige problemer med ventilasjonsanlegget og omfattende feilsøking, ble feil lokalisert.

Anbud ble innhentet og tavler/sikringer/regulatorer ble skiftet i 2010/11.

Ing. Baastad AS ble også engasjert til å inspisere alle vifter i garasjer og på tak. I forbindelse med denne revisjonen har det blitt avdekket feil og mangler.

De har laget oversikt over tilstand på anlegget og skifte drivreimer på alle motorer våren 2011. Etter denne erfaringen har vi tatt ettersyn av ventilasjonsanlegget ut av vaktmesteravtalen. Beboere kan melde om feil og mangler til styret pr telefon eller e-mail / post. Styret bestiller inspeksjon ved behov hos vår "nye leverandør".

Elektriske arbeider

- TB-Elektro AS har arbeidet med feilsøking og funnet jordfeil i utebodene tilhørende langblokken 25-49.
- Borettslaget har fått ny gatebelysning fra gjesteparkeringen opp mot garasjetaket. Lønnetrærne vil ikke bli erstattet.
- Det er byttet ut og montert flere nye lyspunkter på gangveiplan, øvre og nedre plan.
- Det er byttet ut noen lyspunkter i garasjeanlegget.
- Styret vurderer fortløpende energisparende tiltak som å bytte til bedre lyskilder.
- Styret vurderer løsninger med bevegelsessensor på belysning i garasje og bodanlegg. Der har vi fått innvilget noen få kroner i ENØK støtte, og det viser seg at borettslaget må gjennomføre dette tiltaket for å få utbetalt ENØK støtten for isolasjon av tak i forbindelse med rehabilitering av terrassene.

VVS

Borettslaget har avtale med VVS Gruppen, Telefon: 22 04 04 06.

I 2011 har det vært flere som har meldt om feil på radiatorer.

VVS Gruppen har vært inne og reparert i 18-20 leiligheter.

Det er byttet stoppekraner i kun 2 leiligheter i samme periode.

VVS Gruppen har bistått styret i feilsøking i forbindelse med luktproblemer i flere leiligheter. Det er ikke funnet feil på rørsystemet hvor borettslaget er kostnadmessig ansvarlig. Enkelte steder er det meldt at årsaken til lukt er feil på røropplegget lagt opp i forbindelse med oppussing / fornyelse av baderom. Andre steder er det meldt at årsaken er fukt og at det er behov for renovering av baderom. Dette er andelseiers kostnad og styret vil og kan i slike tilfeller pålegge andelseier å oppgradere baderom / WC.

VVS Gruppen har bistått styret i feilsøking i forbindelse med forsinkelse på varmtvann i kranene. Beboere melder fra tid til annen om at det tar lang tid før det kommer varmt vann. Årsaken er ofte overslag i blandebatteriet, et eller flere i leiligheten kan være defekt. Det kan være hos en nabo og et defekt blandebatteri kan skape problemer på hele rekken. Har du mistanke om at feilen kan være hos deg kan følgende test enkelt gjennomføres: Steng stoppekranen på varmt vann i bodrommet og skru på alle kranene som om du skal tappe kun varmt vann. Hvis det kommer vann (kaldt) er det kranen som er defekt. Hvis blandebatteriet er defekt er det andelseiers ansvar og kostnad å skifte. Det er krav om at det benyttes rørlegger.

Samarbeid

Styret er opptatt av at borettslaget skal fremstå som innbydende og pent, og at hver enkelt hjelper til å holde kostnadene nede ved blant annet:

Korrekt håndtering av søppel, lufte radiatorer om høsten når fjernvarmen er satt på, smøre låser og hengsler på dører og vinduer, male vinduskarmer innvendig og utvendig. Unngå sløsing med varmt vann og fyring, overforbruket koster store summer hvert år. Konsekvensen av sløsing er økte brenselkostnader og det blir mindre penger til oppgradering av bygningsmassen og utearealet.

Vaktmesters oppgaver

Vaktmesterselskap Christiania Drift og Vedlikehold, Telefon: 22 62 90 92.

- Sjøppelplukking og tømming av søppelbøtter på fellesområdet.
- Ettersyn av låser, samt utskifting av utbrente lyskilder.
- Fjerning av løv, kalking og beskjæring av hekker, 2 ganger pr sesong.
- Gressklipping
- Snømåking, strøing og levering av materiell til dette.
- Feiing og vask av garasjeanlegg 2 ganger pr år.
- Feiing av gjeste- og utleieparkeringen 2 ganger pr år.
- Vaske av repos og oppganger 1 gang pr år.
- Ettersyn av utvendig sluk og gårdsnummer.
- Strømvalesning i henhold til gjeldende avtale (ny ordning fra mars 2012).
- Kontroll av garasjeporter og dører.
- Montering og demontering av juletre samt bortkjøring av juletrær etter avtale.
- Funksjonstest av brannslanger i garasje, gjøres årlig.
- Reparasjon av asfalt ved behov.

Strømvalesing

Styret har hentet ut lister fra Hafslund, for å få opplysninger om hvem og hvor mange som har behov for å lese av måleren hver måned.

Dette er nå satt i system og vaktmester (CDV) har fått utlevert spesifiserte lister med leilighetsnummer og målnummer fordelt på hvert OL rom.

Vaktmester vil lese av måleren hver måned og listene blir hengt opp i oppslagstavlene utenfor hvert OL rom. Når det er kvartalsavlesning vil skjema inneholde samtlige målerne, de som leser av hver måned og de som leser av hvert kvartal.

Det er fortsatt beboers ansvar å hente informasjon fra listen og videreformidle dette til Hafslund. Det kan gjøres per post, e-mail, på internettsiden deres eller per sms. For de som eventuelt får melding fra Hafslund om at de må gå over til å lese av hver måned, gi beskjed til styret per e-mail eller sms - så vi kan oppdatere listen som vaktmester bruker.

Diverse informasjon

Styret har avholdt 10 styremøter, 2 arbeidsmøter, 2 beboermøter og 1 generalforsamling i perioden og behandlet over 200 saker.

Borettslagets styre har hatt som mål å informere beboere gjennom RUNDSKRIV ca. en gang i måneden. Dette er den viktigste informasjonskilden fra styret til beboer. Vi har egen hjemmeside og denne jobber vi stadig med å forbedre/utvide.
www.ovreravnaasen.no

Videre har borettslaget styretelefon: 99 25 92 13.

Denne telefonen er ment som en tjenesten for at beboere skal kunne komme i kontakt med styret for å få og gi generell informasjon. Det er ingen uttykningstjeneste eller krav til responstid. Telefonen brukes mye av beboerne.

Styret har avholdt styrevakt på Miljørommet siste tirsdag i hver måned fra klokken 18:00 – 19:00.

Postkasser

Borettslaget har i en lengre periode vært utsatt for stjeling av post. Styret besluttet derfor å bytte til systempostkasser. Nye postkasser kostet kr. 260.000,-. Det ble innhentet 3 tilbud og valget falt på Stansefabrikken. For å spare penger i forbindelse med demontering og renovasjon av de gamle postkassene har styret skrudd ned de fleste kassene og kastet i borettslagets containere. Noen fikk sin postkasse satt utenfor døren etter demontering og det ble orientert via rundskriv at alle skal ta ansvar for å kaste sin gamle postkasse. Det ble utarbeidet et informasjonsskriv med egnet skjema, til postkasseskiltene. Arbeidet med innhenting og viderefremdling av informasjon til bestilling av postkasseskilt var tidkrevende. Styret organiserte et sekretariat i forbindelse med utlevering av nøkler til de nye postkassene. Vi holdt styrerommet åpent ca. 40 timer, og hadde ca. 20 individuelle avtaler med de som ikke kunne komme i åpningstiden og signere ut nøkler.

Maling

Borettslaget har hatt malingsutlevering for treverk onsdagene gjennom sommeren 2011. Malingsutlevering vil i år starte opp rundt 1. mai. Se etter eget oppslag.

Container har vært utplassert 9 ganger i løpet av perioden.

Styret har holdt vakt ved container for å hindre at det kastes spesialavfall, el-artikler ol. Dette har ført til at kostnadene for sortering av søppel ved levering er redusert med 2/3. Med jevne mellomrom bestiller styret spesialcontainere for maling og småelektrisk, dette blir annonsert på forhånd i RUNDSKRIV.

Rusken ble gjennomført i samme ånd som tidligere, og vi er svært takknemlig for at så mange deltar på denne fellesdugnaden. Mye ble gjort og borettslaget ser mye finere ut etter en slik dugnad.

Ressursforum i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

Gjennom SHN har styret muligheten til å delta i et såkalt Ressursforum. Styret i ØRB foreslo dette da vi følte behov for å møte andre ledere og styremedlemmer og utveksle erfaringer, få historikk og eventuelt samarbeide om prosjekter. Dette har i stedet blitt et forum der SHN forteller om hva de jobber med og hvordan borettslagene kan bidra.

Referansegruppe i Hafslund.

Det er satt sammen en referansegruppe bestående av representanter fra Holmlia Fjernvarmeprosjekt, Søndre Nordstrand Enøk AS, Hafslund Fjernvarme og enkelte borettslag som stiller med egne representanter. Prosjektleder fra Hafslund ba Charlotte Randel i Øvre Ravnåsen Borettslag om å stille da hun har utvidet kunnskap om fjernvarme og prosessanlegg. Referansegruppen følger prosjektet og har et møte hvert kvartal.

Som et ledd i reforhandlingen av sekundærnettavtalen for fjernvarme på Holmlia, er det besluttet å gjennomføre en "Tilstandsanalyse av sekundærnett og beslutningsgrunnlag" for ny rammeavtale. Dette for å sikre at grunnlaget for en ny avtale er omforent mellom partene og bærekraftig gjennom en ny leveringsperiode. Målsetting med tilstandsanalysen er å utarbeide en samlet teknisk analyse av nettenes nå-tilstand (etter ytterligere 15 års levetid), samt vurdere behov for utbedringer, vedlikehold og reinvesteringer for neste periode. Dette er viktig for at alle parter skal ha et grundig beslutningsgrunnlag for vurdering av fremtidige alternativer.

Under borettslagets møte med Hafslund, hvor hensikt var å gå gjennom tilstandsanalysen som er utarbeidet i forbindelse med gjennomgang av vår varmesentral ble det gitt tilbakemelding fra styret med bakgrunn i erfaringer vi har fra vårt nett.

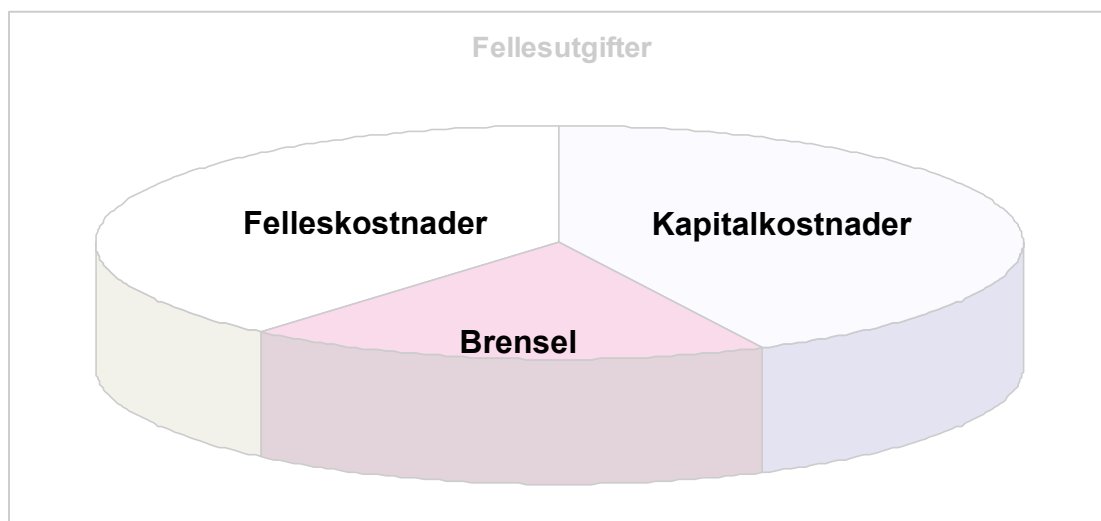
Rapporten inneholder en liste over forslag til tiltak og hvilke endringer som bør prioriteres. Disse oppgavene stemmer overens med de erfaringene vi har.

Vi fikk anledning til å orientere Hafslund om at vi har lange rørstrekk som bør vurderes etterisolert og se etter mulige lekkasjer. Vi ble enige om at Hafslund skal se på kostnadsfordelingen etter at borettslaget investerte i to vakuumpumper til anlegget for å løse problemer med luft, luft i anlegget fører til dårlig varmeeffekt hos enkelte leiligheter og mye støy i rørene. Vi ba Hafslund om å gjøre en kontroll av varmeregulatoren som til tider jobber mot utetemperaturen i stedet for med, og vurdere å bytte denne slik at anlegget fungerer optimalt.

Økonomi

Fellesutgiftene (husleie) som betales av andelseier hver måned via OBOS, er tredelt.

- Felleskostnader, skal dekke alle felleskostnader for drift av borettslaget.
- Brensel, varmtvann og fyring.
- Kapitalkostnader, nedbetaling av borettslagets gjeld, endres i forhold til kostnader på Husbanklånet.



Borettslaget har etter generalforsamlingsvedtak i 2010, et lån på 35 millioner til rehabilitering. På dette lånet betales renter frem til vårt eksisterende Husbanklån er nedbetalt.

Styret planlegger nye prosjekter ut fra vedlikeholdsplan. Denne inneholder vinduer/dører, belysning, uteareal osv. Arbeidet med å vurdere hva som er viktigst og mest økonomisk hensiktsmessig er selvsagt utfordrene. Vi bruker ofte fagfolk til hjelp for å vurdere dette og prøver å finne løsninger som er til det beste for borettslaget nå - og på sikt.

Det er en begrensning på hva styret kan foreta seg uten å øke felleskostnadene.

Kapitalkostnaden som nå dekker kostnader på Husbanklånet faller bort når det opprinnelige Husbanklånet er nedbetalt april 2015. Da vil felleskostnadene bli justert for å dekke kostnader på rehabiliteringslånet. Dette vil bli spesielt merkbart for de som har benyttet IN ordningen.

Forslag

Borettslaget har stram økonomi, og må hele tiden prioritere etter hvor behovet er størst. Styret har egne ønsker og forslag og mottar stadig forslag fra beboere om ting som kan gjøres og bør gjøres.

De forslagene som kommer inn blir behandlet på styremøtene og vurdert sammen med de tingene som står på prioriteringslisten. De tingene det er rom for i økonomien blir gjort noe med så snart det er mulig.

Oppfordringen videre er at vi tar i et tak sammen for å holde kostnadene nede.

Her er en liste over gjøremål og planer for borettslaget kommende året:

- Nye balkonger på de øverste etasjene i terrasseleilighetene. (de 16 fritthengende balkongene fra nr 25 - 69).
- Nytt dekke på "garasjetaket".
- Oppgradering av utebelysning.
- Oppgradering av noen lekeområder.
- Oppgradering av enkelte uteområder, borettslaget stiller midler til disposisjon for Grøntutvalget.
- Maling og reparasjon av enkelte uteboder,
- Maling og rehabilitering av trappeløp i rettblokkene. Mulig dette blir utsatt til 2013.

Fremtiden

Borettslaget har en vedlikeholdsplan og videre på denne står:

- Utskifting av vinduer og dører.
- Etterisolering og skifte av treverk ved stuevindu/dør.
- Rehabilitering av boder/ fellesboder /søppelboder (behov, ikke høyt prioritert).
- Maling av borettslaget.
- Varmemåling – vi har fått anbefalt en modell for måling av forbruk av varmtvann, som da blir fakturert pr boenhet og fortsette med felles fyring. Styret utdypet dette på årets beboermøte 29. mars 2012.

Punktene står ikke i prioritert rekkefølge, da kostnadene ikke er klarlagt.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr. 10.980.660,- mot budsjettet kr. 10.954.000,-. Dette er kr. 26.660,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at man ikke har budsjettet med andre inntekter.

Andre inntekter i 2011 var kr. 29.649,- og består i hovedsak av salg av nøkler, postkasseskilt, portåpnere samt utleie av boder.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr. 18.750.717,- mot budsjettet kr. 19.040.000,-. Dette er kr. 289.283,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innsparing under postene "Drift og vedlikehold" og "Energi/fyring". Avvik i kostnader til vedlikehold skyldes i hovedsak utsatt fremdrift med rehabilitering av terrasser. Kostnadene til fjernvarme er noe lavere enn forutsatt på grunn av mild høst/vinter og lavere energipriser.

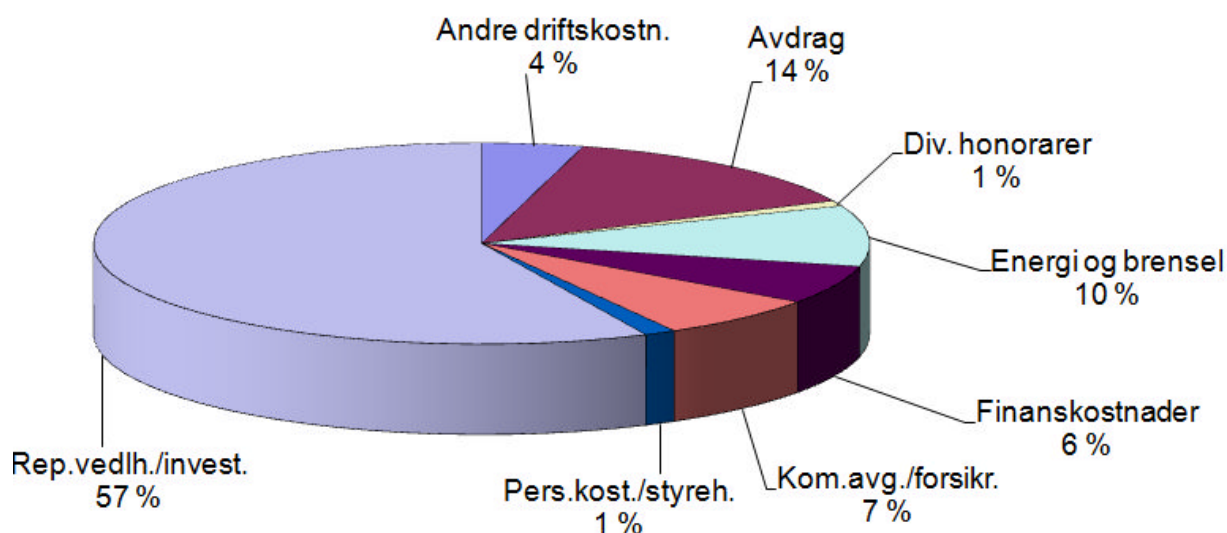
Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr. 9.137.427,- som fremkommer i resultatregnskapet. Dette foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr. 405.762,-.

Borettslagets styre har for 2012 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2012. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på kr. 5.000.000,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktet "Budsjett 2012".



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 4.400.000,- som blant annet omfatter vedlikehold som stålbalkonger, uteareal, garasjetak og repoer.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr. 37.928,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har ett lån i Terra til en flytende rentesats 3,95 % pr. 20.02.2012.

Gjenværende løpetid på lånet er 18,5 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken til fastrente på 2,9 %. Fastrenteperioden løper fra 01.08.2009 til 31.07.2012. Gjenværende løpetid på lånet er 3 år.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr. 500.000,-
	3,55 % for innskudd fra kr. 500.000,- til kr. 2.000.000,-
	3,60 % for innskudd over kr. 2.000.000,-

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader / låneopptak

Inntekts- og kostnadsoverslaget for 2012 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr. 5.000.000,-. Styret vil vurdere om det vil være behov for å øke felleskostnadene høsten 2012.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler med kr. 215.000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

For en presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø vises til deres hjemmeside:

www.holmlianarmiljo.no

Oslo, 12. mars 2012

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/ Terje Harald Ormaasen /s/ Bengt Erik Farstad /s/
Sven-Erik Hansen /s/ Dag Anders Kjærnes /s/



Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag, som viser et underskudd på kr 9 137 427. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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, 12. mars 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-2 170 641	-757 787	-2 170 000	405 762
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-9 137 427	-12 949 335	-9 487 000	-1 463 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	14 938 009	20 061 991	15 000 000	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 241 855	-8 543 185	0	-3 340 000
Reduksjon langsiktig fordring		17 676	17 676	18 000	18 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 576 404	-1 412 854	5 531 000	215 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		405 762	-2 170 641	3 361 000	620 762
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 231 600	1 118 913		
Kortsiktig gjeld		-1 825 837	-3 289 554		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		405 762	-2 170 641		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 637 125	3 636 868	3 635 000	3 635 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 313 886	6 992 970	7 319 000	7 470 000
Andre inntekter	3	29 649	20 726	0	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 980 660	10 650 564	10 954 000	11 117 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 206	-52 599	-60 000	-80 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 375	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-25 000	0	-3 000	-33 000
Forretningsførerhonorar		-156 584	-156 584	-157 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-14 973	-52 524	-60 000	-60 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-12 788 880	-16 491 480	-13 080 000	-4 400 000
Forsikringer		-618 072	-591 666	-627 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-988 017	-875 218	-1 001 000	-1 023 000
Energi/ fyring	10	-2 293 211	-3 159 349	-2 400 000	-2 400 000
Kabel- / TV-anlegg		-560 854	-334 910	-522 000	-578 000
Andre driftskostnader	11	-948 621	-835 648	-860 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 750 717	-22 819 153	-19 040 000	-10 720 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-7 770 057	-12 168 589	-8 086 000	397 000
DRIFTSRESULTAT		-7 770 057	-12 168 589	-8 086 000	397 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 567	65 266	12 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 454 937	-846 013	-1 413 000	-1 880 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 367 370	-780 747	-1 401 000	-1 860 000
ÅRSRESULTAT		-9 137 427	-12 949 335	-9 487 000	-1 463 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-9 137 427	-12 949 335		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer	15	59 850	59 850
Langsiktige fordringer	16	63 160	80 836
SUM ANLEGGSMIDLER		99 854 305	99 871 981
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 691	8 188
Kortsiktige fordringer	17	209 828	106 404
Driftskonto i OBOS		1 991 993	996 511
Sparekonto i OBOS		7 088	7 811
SUM OMLØPSMIDLER		2 231 600	1 118 913
SUM EIENDELER		102 085 905	100 990 894
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 214		21 400	21 400
Annen egenkapital (opptjent EK og EK fra IN)	18	4 752 297	13 889 724
SUM EGENKAPITAL		4 773 697	13 911 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	46 199 770	34 503 616
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		95 486 370	83 790 216
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		905 328	2 377 951
Skyldig offentlig myndigheter	21	5 269	291
Påløpne renter		87 877	110 492
Påløpne avdrag		822 375	798 758
Annen kortsiktig gjeld	22	4 988	2 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 825 837	3 289 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 085 905	100 990 894
Pantstillelse	23	131 019 300	131 019 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12. mars 2012

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Sven-Erik Hansen /s/

Dag Anders Kjærnes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 172 852
Parkeringsleie	86 900
Garasjeleie	6 000
Brensel	2 086 734
Reg.kapitalkostnader (IN)	2 169
Kapitalkostnader (IN)	3 634 956
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 637 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 352 486
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-38 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 313 886

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt av beboere for levegger	6 000
Innbetalt av beboere for ekstra port i gjerdet	4 500
Innbetalt av beboere for blikk rundt blomsterkasser	4 500
Korttidsutleie av parkeringsplasser	1 000
Inntekt av bodutleie	3 700
Salg av nøkler og portåpnere	3 400
Viderefakturerte kostnader, belastet andelseier	5 849
Salg postkasse	700
SUM ANDRE INNTEKTER	29 649

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 420
Påløpne feriepenger	-4 988
Arbeidsgiveravgift	-41 798
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 206

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 2011/2012, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord, gaver og konsert for kr 14 041 jfr. note 11.

Det ble ikke arrangert sommerfest som er tradisjon for styrets avtroppende og påtroppende medlemmer, vi valgte derfor å holde julebord med konsert i begynnelsen av desember.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-11 973
OBOS Prosjekt AS, oppdatering av energiregnskap 2010, levert våren 2011	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	-14 973

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS, prosjektleidelse rehabilitering terrasser	-225 716
Opak AS, økonomioppfølging, prosjekt-og byggeledelse rehab.terrasser	-17 330
Opak AS, div arbeide vedr stål balkonger	-68 360
Consolvo, rehabilitering terrasser, gangveier, repos inkl tilleggsarbeider	-9 963 871
Tilleggsarbeider i forbindelse med rehabilitering viderefakturert beboerer	87 743

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -10 187 535

Drift/vedlikehold bygninger	-1 034 197
Drift/vedlikehold VVS	-91 357
Drift/vedlikehold elektro	-227 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-918 874
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-171 424
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-460
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-37 966
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 560
Erstatning v/vannskader	-14 000
Egenandel forsikring	-9 620
Kostnader dugnader	-39 138

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -12 788 880

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-543 364
Renovasjonsavgift	-444 653

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -988 017**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-161 874
Fjernvarme	-2 131 336

SUM ENERGI / FYRING -2 293 211

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-179 649
Verktøy og redskaper	-17 605
Lyspærer og sikringer	-20 950
Vaktmestertjenester	-410 660
Renhold ved firmaer	-53 300
Snørydding/gressklipping	-20 165
Andre fremmede tjenester	-182 499
Kontor- og datarekvisita	-1 843
Kopieringsmateriell	-886
Trykksaker	-4 212
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 196
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 041
Andre kontorkostnader	-351
Telefon/bredbånd	-16 029
Porto	-13 988
Bilgodtgjørelse	-1 627
Reisekostnader	-690
Bankgebyr	-2 392
Velferdskostnader	-739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-948 621

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 606
Renter av sparekonto i OBOS	6 277
Renter av lån til andelseiere	2 700
Gjensidige, utbytte 2010	74 984
SUM FINANSINNTEKTER	87 567

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken grunnlån	-395 211
Terra Boligkreditt AS, TERRA2	-1 059 058
Termingebyr husbanken	-60
Termingebyr Terra-lån	-600
Renter driftskonto	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-1 454 937

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.59 og 62.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer:	Pålydende:		Balanseført verdi
Multinett AS	22	150		3 300
Holmlia Vaktmesterservice AS	1 131	100	113 100	
Nedskrevet i 2009			-56 550	
				56 550

Kjøpt 1993 : 214 aksjer à kr. 100

Kjøpt 1994 : 917 aksjer à kr. 100

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	59 850
-------------------	---------------

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Utlån til andelseiere, saldo 01.01.	80 836	
Nedbetalt i år	-17 676	
Utlån til andelseiere, saldo 31.12.		63 160
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		63 160

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 661
Avsetning tap på fordringer	-6 116
Fakturaagebyr	698
Håndkasse tillitsvalgte	33
OBOS, feilføring reskonto vedr eierskifte, korrigeres pr 1.1.2012	3 504
Andre forskuddsbetalte kostn, Bomiljøv. 1kvt (vil bli kostnadsført i 2012)	30 000
Andre forskuddsbetalte kostn, Get, 1-4/2012 (vil bli kostnadsført i 2012)	178 048
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	209 828

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 693 620
Egenkapital fra IN tidligere	189 427
Egenkapital fra IN 2011	0
Reduksjon EK fra IN	-130 750
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 752 297

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Terra Bolig Kreditt AS,

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, avdragsfrihet frem til 30.10.2015.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-20 061 990	
Opprinnelig i år	-14 938 010	
Nedbetalt i år	0	-35 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2012.

Renter 31.12.11: 2,90%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 714 549	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 241 854	
Nedbetalt tidligere, IN	189 427	
Nedbetalt i år, IN	0	-11 199 770
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN		-46 199 770

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Lån Terra	
Leilighetsnr	Første forfall 01/10-2015
2024, 2033, 3024, 3030, 3033, 3034	550
3039, 4024, 4030, 4033, 4034, 4039	550
2035, 2036, 2037, 2038, 3025, 4028	550
1024, 1030	550
1025, 1027, 1028, 1029, 1031, 1032	560
1035, 1036, 1037, 1038, 2030, 2034	560
2039	560
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2031	570
2032, 3026, 3027, 3028, 3029, 3031	570
3032, 3035, 3036, 3037, 3038, 4025	570
4026, 4027, 4029, 4031, 4032, 4035	570
4036, 4037, 4038, 1033, 1034, 1039	570
1026	570
2008, 2010, 2022, 3002, 3006, 3008	630
3010, 4004, 4008, 4010, 4020, 5008	630
5010, 5012, 5016, 5018, 5022, 7002	630
1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1022	650
2002, 2004, 2006, 2012, 2020, 3004	650
3012, 3020, 3022, 4002, 4012, 4016	650
4018, 4022, 5002, 5004, 5020, 6002	650
6004, 6008, 6010, 6012, 6016, 6018	650
6020, 6022, 7004, 7008, 7010, 7012	650
7016, 7018, 7020, 7022, 8004, 8008	650
8010, 8016, 8018, 8020, 8022	650
1009, 2005, 2009, 2013, 3007, 4001	760
4003, 4009, 4019, 5007, 5015, 6001	760
6017, 7001, 7007, 7011, 7021, 8009	760
7006	760
1001, 1003, 1005, 1007, 1011, 2001	770
2003, 2007, 2011, 2021, 3001, 3003	770
3005, 3009, 3011, 3013, 3019, 3021	770

4007, 4011, 4014, 4015, 4017, 4021	770
5001, 5003, 5009, 5011, 5014, 5017	770
5019, 5021, 6003, 6007, 6009, 6011	770
6015, 6019, 6021, 7003, 7009, 7014	770
7015, 7017, 7019, 8003, 8007, 8015	770
8017, 8019, 8021	770
1023, 2023, 3023, 4006, 4013, 4023	780
5006, 5013, 5023, 6006, 6013, 6014	780
6023, 8006, 8014	780

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet nr 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-49 286 600

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 689
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 580
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-5 269

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 988
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 290

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 96.367.422,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
en bokført verdi på kr. 99.731.295,-

SAK 3 A) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret ber om et ekstra honorar på kroner 25. 000,- for styreperioden 2011/2012 med følgende begrunnelse:

Styret har hatt en enorm arbeidsbelastning i denne styreperioden i forbindelse med de store rehabiliteringsarbeidene og bytte av postkasser. Styret har også hatt betydelig merarbeid i forbindelse med Multinett, rammeavtalen med Hafslund, nye rutiner for strømvlesning samt arbeid med utleie av nyoppførte boder. Styret har utarbeidet en kontrakt til bruk ved utleie og tegnet kontrakt med de som etter tilbud meldte sin interesse. Månedsleien betales forskuddsvis og styret håndterer per i dag arbeidet selv, da dette er lønnsomt for beboerne.

Honorar for 2011/2012 foreslås satt til kr. 245.000,-. Se for øvrig budsjettet for 2012 hvor dette er tatt inn.

4) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENES PUNKT 02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLSAREAL.

Gjeldende bestemmelse:

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne. Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

For bruk av vaskemaskin er dette tillatt mellom kl 07:00 og 23:00. Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl 07:00 og 22:00 på hverdager, på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00 og på søndager og bevegelige helligdager mellom kl 13:00 og 20:00.

Beboere plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klandreverdige forhold før dette sendes til styret.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Forslag til ny bestemmelse:

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Bruken av boligen, andre fellesrom og fellesareal

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne. Andelseierne kan bruke sin bolig og tilknyttede fellesarealer og rom fritt til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, så lenge bruken ikke er til sjenanse eller til ulempe for andre andelseiere.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet, og plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i boligene, eller annet sted på lagets eiendom.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv, samt

forandringer som berører bygningens bærekonstruksjon eller felles rør, radiatorer, ledninger og ventilasjon er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Bestemmelser om ro

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Bruk av TV, radio, stereoanlegg og musikkøvelser må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man åpner dører og vinduer.

Bruk av vaskemaskin må ikke forekomme mellom kl 23:00 og 07:00.

Oppussing, reparasjoner og annet arbeid som medfører banking, boring, bruk av hammer eller annet støyende verktøy samt musikkundervisning og musikkøvelse, må ikke forekomme mellom kl 21:00 og 07:00 på hverdager og mellom kl 21:00 og 10:00 på lørdager. På søndager og høytidsdager, som for eksempel julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er denne type arbeid samt annet arbeid som kan være til sjenanse for naboer og musikkundervisning og musikkøvelse ikke tillatt.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

Oppstår klandreverdige forhold plikter andelseier å ta forholdet opp med aktuelle nabo. Hvis forholdene ikke bedrer seg kan det fremsettes skriftlig klage til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak. Ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold kan styret pålegge andelseier å selge boligen, og eventuelt kreve andelen tvangssolgt dersom pålegget ikke etterkommes.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Charlotte Randel Ravnåsveien 61 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Harald Ormaasen Ravnåsveien 63 D

Hege Wiker Ravnåsveien 43 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bengt Erik Farstad Ravnåsveien 35 D

Sven-Erik Hansen Ravnåsveien 55 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Dag Anders Kjærnes Ravnåsveien 87

2. Fatou Kah Ravnåsveien 29 B

3. Vivi-Ann Holseter Ravnåsveien 27 D

4. Kjersti Bergersen Ravnåsveien 31 F

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Øyvind Rongvær Ravnåsveien 29 C

Nazanina Khayatpour Ravnåsveien 33 A

Liv Heidi Bjerkmo Ravnåsveien 85

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Charlotte Randel Ravnåsveien 61 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Terje Harald Ormaasen Ravnåsveien 63 D

Oslo, 28.02.2012

For valgkomiteen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Øyvind Rongevær /s/