

Til beboerne i Øvre Ravnåsen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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 onsdag 24. april 2013 kl. 19:00 i 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektenes § 3-2(2)
 - B) Forslag om bom
 - C) Forslag om maling og vedlikehold av fasadene i borettslaget
 - D) Forslag om endring av husordensreglenes § 2
 - E) Forslag om videoovervåkning av borettslaget
 - F) Forslag om individuell måling av forbruk
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 11.03.2013
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Sven-Erik Hansen /s/

Hege Wiker /s/

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Charlotte Randel	Sponstuveien 46 B
Nestleder	Terje Harald Ormaasen	Ravnåsveien 63 D
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
Styremedlem	Sven-Erik Hansen	Ravnåsveien 55 A
Styremedlem	Hege Wiker	Ravnåsveien 43 E

Varamedlem	Kjersti Bergersen	Ravnåsveien 31 F
Varamedlem	Vivi-Ann Holseter	Ravnåsveien 27 D
Varamedlem	Fatou Kah	Ravnåsveien 29 B
Varamedlem	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsveien 87

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Charlotte Randel		Sponstuveien 46 B

Varadelegert		
Terje Harald Ormaasen		Ravnåsveien 63 D

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var totalt kr 11.285.733.

Andre inntekter består i hovedsak av ENØK-tilskudd fra Oslo Kommune.

Kostnader

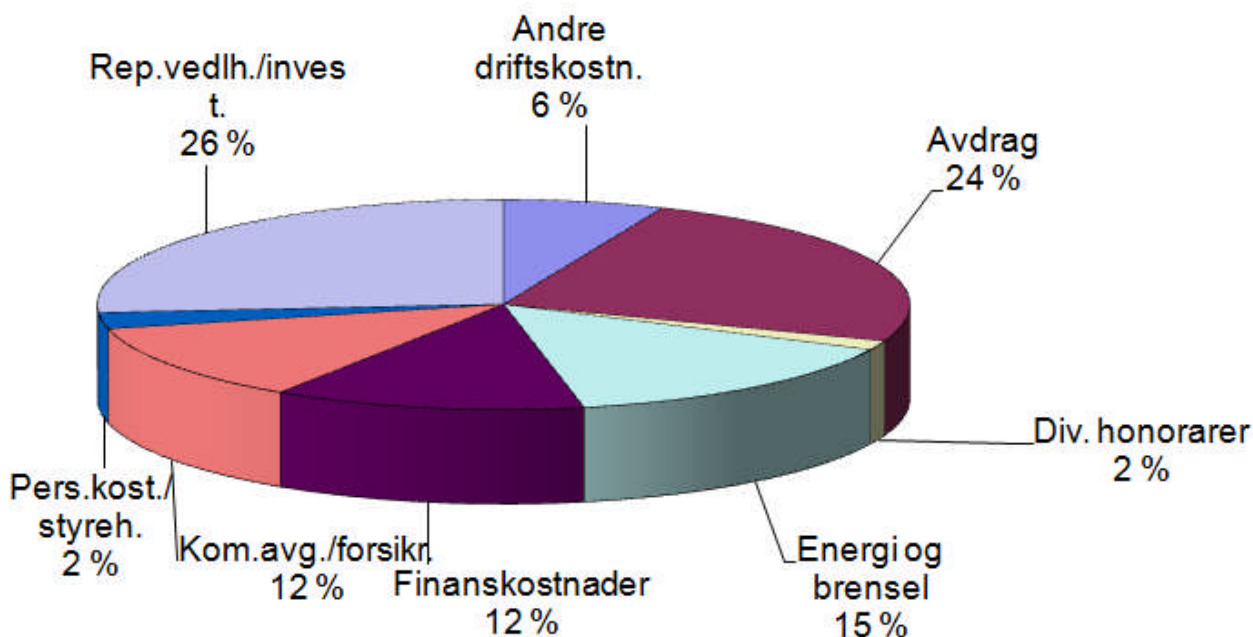
Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 8.717.631. Dette er ca. kr 2 millioner lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt fremdrift av planlagte arbeider. Det som gjenstår er oppgradering av garasjetak og lekeplass.

Resultat

Årets resultat på kr 985.995 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 3.066.688.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.128.000 til vedlikehold som blant annet omfatter avslutning av påbegynte arbeider.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

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 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 12.000. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk. Les mer på side 32 under STYRETS ARBEID – økonomi.

Lån

Borettslaget har lån i Terra til en flytende rentesats 3,7 % pr 14.02.2013. Gjenværende løpetid på lånet er 19,5 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken til flytende rente på 2,2 % pr 14.02.2013

Gjenværende løpetid på lånet er 2 år.

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

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det er ingen endringer i forretningsførerhonoraret for 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2013.

Driften i 2013 forutsetter ikke en økning av felleskostnadene, allikevel kan ikke dette utelukkes om uforutsette kostnader påløper i løpet av året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.03.2013
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Sven-Erik Hansen /s/

Hege Wiker /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag, som viser et overskudd på kr 985 995. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2012, 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 og årsberetningen 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, 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 |, 15. mars 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		405 762	-2 170 641	405 762	3 066 688
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		985 995	-9 137 427	-1 463 000	480 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	40 000 000	14 938 009	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-38 342 748	-3 241 855	-3 340 000	-3 450 000
Reduksjon langsiktig fordring		17 679	17 676	18 000	18 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 660 926	2 576 404	215 000	-2 952 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		3 066 688	405 762	620 762	114 688
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 729 014	2 231 600		
Kortsiktig gjeld		-1 662 326	-1 825 838		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		3 066 688	405 762		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 624 523	3 637 125	3 635 000	3 590 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 425 418	7 313 886	7 470 000	7 425 000
Innbetalinger		0	15 000	0	0
Andre inntekter	3	235 792	14 649	12 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 285 733	10 980 660	11 117 000	11 025 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 062	-87 206	-80 000	-100 000
Styrehonorar	5	-245 000	-220 000	-245 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 500	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-25 000	-33 000	0
Forretningsførerhonorar		-156 584	-156 584	-161 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-30 938	-14 973	-60 000	-50 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 051 255	-12 788 880	-4 400 000	-3 128 000
Forsikringer		-629 684	-618 072	-690 000	-605 000
Kommunale avgifter	9	-1 023 192	-988 017	-1 023 000	-1 060 000
Energi/fyring	10	-2 028 397	-2 293 211	-2 400 000	-2 000 000
Kabel-/TV-anlegg		-564 704	-560 854	-578 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-839 516	-948 621	-1 000 000	-980 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 717 631	-18 750 717	-10 720 000	-8 945 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 568 101	-7 770 057	397 000	2 234 000
DRIFTSRESULTAT		2 568 101	-7 770 057	397 000	2 080 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	125 099	87 567	20 000	40 000
Finanskostnader	13	-1 707 205	-1 454 937	-1 880 000	-1 640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 582 106	-1 367 370	-1 860 000	-1 600 000
ÅRSRESULTAT		985 995	-9 137 427	-1 463 000	480 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		985 995			
Fra annen egenkapital			-9 137 427		

BALANSE

	Note	2012	2011
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	45 481	63 160
SUM ANLEGGSMIDLER		99 836 626	99 854 305
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		14 742	22 691
Kortsiktige fordringer	17	397 163	209 828
Driftskonto i OBOS		1 607 431	1 991 993
Sparekonto i OBOS		2 709 678	7 088
SUM OMLØPSMIDLER		4 729 014	2 231 600
SUM EIENDELER		104 565 640	102 085 905
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 214		21 400	21 400
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	18	5 738 292	4 752 297
SUM EGENKAPITAL		5 759 692	4 773 697
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	47 857 022	46 199 770
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 143 622	95 486 370
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		739 081	905 328
Skyldig offentlige myndigheter	21	2 543	5 269
Påløpne renter		44 541	87 877
Påløpne avdrag		853 437	822 375
Annen kortsiktig gjeld	22	22 723	4 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 662 326	1 825 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 565 640	102 085 905

12

Øvre Ravnåsen Borettslag

Pantstillelse
Garantiansvar

23

125 632 200 131 019 300
0 0

OSLO, 11.03.2013,
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Sven-Erik Hansen /s/

Hege Wiker /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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 andelseierne side inntektføres 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	87 000
Garasjeleie	6 000
Brensel	2 196 756
Reg.kapitalkostnader (IN)	844
Kapitalkostnader (IN)	3 623 679
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 624 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 462 608
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkeringsleie	-33 686
Leie tidl.år	-3 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 425 418

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	5 200
Bot	1 666
Enøk-tilskudd fra Oslo Kommune	205 152
Korttidsutleie av parkeringsplasser	700
Salg av fjernkontroller, portåpnere, nøkler og skilt	16 814
Salg postkasse	400
Viderefakturerte kostnader	5 860
SUM ANDRE INNTEKTER	235 792

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 680
Lønn rengjøringshjelp	-5 100
Påløpne feriepenger	-6 087
Arbeidsgiveravgift	-43 195
SUM PERSONALKOSTNADER	-99 062

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 245 000. I tillegg har styret fått dekket tur og servering for kr 13 075 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 344
OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-800
Fritz Huitfeldt, ledelse generalforsamling	-5 794
Claussen & Heyerdahl AS, prosjektkostnad, arkitekt og digitalkart	-27 794
SUM KONSULENTHONORAR	-30 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak, prosjekt- og byggeledelse, rehabilitering stålbalkonger	-142 155
Consolvo, demontering , montering nye balkonger	-1 943 151
Consolvo, utskifting heller, rengjøring inngangsparti, spylerrigg	-41 521

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 126 827

Drift/vedlikehold bygninger	-281 176
Drift/vedlikehold VVS	-97 225
Drift/vedlikehold elektro	-92 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 908
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 068
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 063
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-21 563
Drift/vedlikehold parker.anl.	-2 069
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-268 830
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 578
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-21 701

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 051 255

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-592 008
Renovasjonsavgift	-431 184

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 023 192**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-1 922 951
Elektrisk energi	-105 446

SUM ENERGI / FYRING -2 028 397

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-44 249
Verktøy og redskaper	-2 346
Driftsmateriell	-80
Lyspærer og sikringer	-7 382
Vaktmestertjenester	-410 190
Renhold ved firmaer	-26 915
Snørydding/gressklipping	-53 041
Andre fremmede tjenester	-206 472
Kontor- og datarekvisita	-4 928
Kopieringsmaterieill	-14 293
Trykksaker	-4 556
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 196
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 075
Andre kontorkostnader	-1 770
Telefon/bredbånd	-13 722
Porto	-14 438
Gaver	-710
Bank- og kortgebyr	-2 348
Velferdskostnader	-2 307
Avsetning tap på fordringer	-7 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-839 516

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 562
Renter av sparekonto i OBOS	52 590
Gjensidige, utbytte 2011	66 902
Renter av lån til andelseiere	2 045
SUM FINANSINNTEKTER	125 099

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-281 714
Terra Boligkreditt AS, Terra 2	-664 710
Terra Boligkreditt AS, Terra 3	-752 333
Termingebyr husbank	-60
Termingebyr Terra-lån	-550
Etableringsgebyr Terra 3	-5 000
Depotgebyr Terra 3	-1 935
Renter leverandørgjeld	-883
Overtrekk driftskonto	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-1 707 205

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.	63 160	
Nedbetalt i år	-17 679	
Utlån til andelseiere, saldo 31.12.		45 481
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		45 481

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	154 286
Avsetning tap på fordringer	-13 960
Avregningskonto IN	4 505
Håndkasse for tillitsvalgte	1 231
Til gode fra Christiania Vedlikehold, fakturaen betalt av forsikrings-selskapet	67 467
Andre forskuddsbet.kostn, Get 01-04/2013 (vil bli kostnadsført i 2013)	180 185
Andre forskuddsbet.kostn, Multinett, leie HFC 1.kvt. (vil bli kostnadsført i 2013)	3 450
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	397 163

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 697 128
Egenkapital fra IN tidligere	189 427
Egenkapital fra IN 2012	0
Reduksjon EK fra IN	-148 263
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 738 292

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 GJELDSBREVLÅN**

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2010	-20 061 990	
Opprinnelig 2011	-14 938 010	
Nedbetalt i år	34 999 999	0

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2015.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 20 år

Opprinnelig i år	-40 000 000	
Nedbetalt i år	0	-40 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12: 2,0 %, løpetid 12 år

Opprinnelig 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 956 403	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 342 749	
Nedbetalt tidligere, IN	189 427	
Nedbetalt i år, IN	0	-7 857 022

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-47 857 022**

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 felleskostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån TERRA3	Første avdrag 30/01-2015 Endring i felleskostnader fra 01/01-2015
1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029		550
1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035		550
1036, 1037, 1038, 1039, 2024, 2025		550
2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031		550
2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037		550
2038, 2039, 3024, 3025, 3026, 3027		550
3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033		550
3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039		550
4024, 4025, 4026, 4027, 4028, 4029		550
4030, 4031, 4032, 4033, 4034, 4035		550
4036, 4037, 4038, 4039		550
1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1022		650
2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012		650
2020, 2022, 3002, 3004, 3006, 3008		650
3010, 3012, 3020, 3022, 4002, 4004		650
4008, 4010, 4012, 4016, 4018, 4020		650
4022, 5002, 5004, 5008, 5010, 5012		650
5016, 5018, 5020, 5022, 6002, 6004		650
6008, 6010, 6012, 6016, 6018, 6020		650
6022, 7002, 7004, 7008, 7010, 7012		650
7016, 7018, 7020, 7022, 8004, 8008		650
8010, 8016, 8018, 8020, 8022		650
1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011		750
1023, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009		750
2011, 2013, 2021, 2023, 3001, 3003		750
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3019		750
3021, 3023, 4001, 4003, 4006, 4007		750
4009, 4011, 4013, 4014, 4015, 4017		750
4019, 4021, 4023, 5001, 5003, 5006		750
5007, 5009, 5011, 5013, 5014, 5015		750

5017, 5019, 5021, 5023, 6001, 6003	750
6006, 6007, 6009, 6011, 6013, 6014	750
6015, 6017, 6019, 6021, 6023, 7001	750
7003, 7006, 7007, 7009, 7011, 7014	750
7015, 7017, 7019, 7021, 8003, 8006	750
8007, 8009, 8014, 8015, 8017, 8019	750
8021	750

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**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 543
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-2 543

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 087
Dobbelbetalt kundefordring, refunderes i 2013	-1 636
OBOS, feilføring vedr skadeoppgjør, tilbakeført 01.01.2013	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 723

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 97 997 059 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 99 772 459.

A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Øvre Ravnåsen Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd :

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

- B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 25.04.2013.

B) FORSLAG FRA JOHN THOBRU, RAVNÅSVEIEN 93 OM BOM**Bom****Begrunnelse:**

Styret har gjennom 2011 og 2012 brukt RUNDSEKRIV i et forsøk på å redusere kjøring internt i borettslaget. Dette synes ikke å fungere.

Hensynsløs kjøring, slamring med dører, tuting og folk som roper til hverandre, er særlig et problem sent på kvelden og om natten.

Styrets erfaring:

Styret mottar ukentlig klager på uvettig / unødvendig / lite gjennomtenkt kjøring i borettslaget. Dette foregår hele døgnet og er til stor sjenanse spesielt for de som har soverommet sitt mot veien. Det er også synd fordi småbarnsforeldre ikke kan stole på at det er trygt for barn å ferdes alene langs borettslagets veier.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å prioritere installasjon av bom og midler til vedlikehold av denne fra borettslagets driftsmidler.

**C) FORSLAG OM MALING OG VEDLIKEHOLD AV FASADENE I BORETTSLAGET
Innsendt av Maria og Bjørn Rønning Ravnåsveien 61 E.**

Vedlikehold av fasadene i borettslaget – forslag til årsmøtet for 2013

Borettslaget har startet vedlikeholdet av fasadene ved å skifte ut råttent treverk og male tregjerder, skifte balkonger og legge nye gulv på terrassene.

Dette ser bra ut, men etter anslagsvis 12 år uten vasking og maling av betongveggene bærer disse preg av manglende vedlikehold, med svartesopp, grønske, sot og avskalling. Det ser trist ut for oss som bor her, og virker generelt nedgraderende for borettslaget samlet sett.

Vi mener at det er på tide å male alle betongfasadene på nytt, og foreslår at dette blir første prioritet på borettslagets vedlikeholdsplan.

Med vennlig hilsen

Maria Torsetnes Rønning

Bjørn Ragnolf Rønning

Styrets uttalelse:

Styret er enig med Rønning betraktninger om borettslagets fasader, og at disse har behov for maling. Vi kan derimot ikke se at borettslaget har råd til dette sånn som økonomien i borettslaget er pr. i dag.

Forslaget innebærer en kostnad på mellom 10 og 12 millioner og vil medføre at borettslaget må ta opp nye lån og øke fellesgjelden ytterligere. Det vil sannsynligvis utgjøre ca 25% økning av felleskostnader i en 15 års periode.

Styret vil imidlertid forsøke å finne en løsning hvor maling av borettslaget foregår trinnvis, sett i 3-5 års perspektiv. Styret ønsker ikke å øke felleskostnader vesentlig de nærmeste årene.

Styrets forslag til:

Maria og Bjørn Rønnings forslag nedstemmes på bakgrunn av overnevnt begrunnelse. Styret vil i kommende styreperiode utarbeide en plan for hvordan maling av borettslaget kan gjennomføres både økonomisk og tidsmessig uten vesentlig økning av felleskostnader.

D) FORSLAG OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENES §2

Styrets forslag:

Avsnitt 2:

For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for dine naboer.

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

E) FORSLAG OM VIDEOOVERVÅKNING AV BORETTSLAGET

Videoovervåking av borettslaget

Saken ble drøftet på beboermøte i Holmlia kirke i mars 2012, og styret ble bedt om å se an forholdene og undersøke lovligheten av dette tiltaket.

Beboere opplever mange ulike tyverier fra garasjen, boder mm. I tillegg blir møbler og søppel hensatt på fellesområder og kostnaden for opprydning og renovasjonsavgift faller på fellesskapet.

Erfaring fra andre borettslag viser at det har en preventiv effekt, derfor mener styret at videoovervåking er et riktig tiltak.

Gjennomgang av videomaterialet vil kun forekomme ved spesifikke hendelser.

Ved tyveri og skade på annen manns eiendom er styret pålagt å følge gjeldende juridisk reglement.

Forslag til vedtak:

Øvre Ravnåsen borettslag tillater videoovervåking av borettslagets fellesområde.

F) FORSLAG OM INDIVIDUELL MÅLING AV FORBRUK

Bakgrunn:

Borettslaget har gjort store tiltak for å redusere fyringskostnadene.

Termostathoder og ventiler er byttet på 1500 radiatorer, det er byttet membran og tilleggsisolert alle tak, støvsugd og overhelt ventilasjonsanlegget.

Styret har informert beboere om «fornuftig bruk av varmtvann» og «hvordan fyre med radiatorvarme». Tross tiltakene som nevnt synes ikke dette å gjøre særlig endring i forbruket.

Siste tiltak på listen er individuell måling av forbruk pr leilighet for varmtvann og fjernvarme.

Forslag til vedtak:

Styret utreder på nytt og har generalforsamlingens samtykke til å iverksetter individuell måling av forbruk på varmt vann og / eller fjernvarme.

Her må vi ha konsulentbistand for å vurdere om tiltakene egner seg best sammen eller hver for seg, samt vurdere kostnaden for investeringen.

(Det vil bli avholdt beboermøte før dette tiltaket evt blir iverksatt.)

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

Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
John Paulsen	Ravnåsveien 45 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Harald Ormaasen	Ravnåsveien 63 D
Hege Wiker	Ravnåsveien 43 E
Charlotte Randel	Sponstuveien 46 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Zsofia Kovari	Ravnåsveien 25 C
2. Dag Anders Kjærnes	Ravnåsveien 87
3. Ane Magelssen	Ravnåsveien 85
4. Tom Reinertsen	Ravnåsveien 69 D

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Charlotte Randel	Sponstuveien 46 B
------------------	-------------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Terje Harald Ormaasen	Ravnåsveien 63 D
-----------------------	------------------

Oslo, 5. mars 2013

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Liv Heidi Bjerkmo /s/

Nazanin Khayatpour /s/

Øyvind Rongevær /s/

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Rehabiliteringsarbeider

Borettslaget har byttet alle fritthengende stålbalkonger som et ledd i rehabiliteringen.

Arbeidet tok lenger tid enn forventet pga produksjonstid og oppbevaringsplass.

Styret har fått tilbakemelding på at informasjonen til de som var berørte av dette arbeidet var mangelfull og har tatt det til etterretning.

Til arbeidet har vi brukt OPAK AS som veileder og byggeleder og Consolvo AS som entreprenør.

Styret har vært nøye med at borettslaget skal se enhetlig ut.

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 6 av 6 møter, 2 ferdigbefaringer og 1 oppfølgingsmøte.

Andre styremedlemmer som har deltatt på noen av møtene og befaringene er Bengt

Farstad og Terje Ormaasen. Varamedlem Kjersti Bergersen deltok sammen med styreleder på en ferdigbefaring.

Utearealet

- Arbeidet med utskifting av gjerder er nå ferdig.
Gjerdene som er satt opp skal vedlikeholdes av andelseier som bor i tiliggende 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 vedlikeholdsarbeider på grøntområde.
- Det er avholdt et møte i regi av styret med borettslagets grøntgruppe for å enes om oppgaver og omfang. Utvalget ledes av Willy Walheim, RV 35 E.
- Arbeidet med oppgradering av garasjetaket og lekeplassene er under utredning. Dette er kostbart og tidkrevende og styret har forsøkt uten hell å søke om pengestøtte utenfra.
- Det er montert flere nye lyspunkter på gangveiplan, øvre og nedre plan.

Garasjene

Etter langvarige problemer med vann og saltgjennomslag i garasjetaket innvendig, har det nå blitt montert takplater over flere parkeringsplasser i øvre garasjeplan. Dette er en rimelig og vellykket løsning og gjør i tillegg taket lysere.

Det er blitt montert nye lamper med miljøvennlige lysstoffrør, samt bevegelsessensor som gjør at lyset slukker etter 15 minutter ro i garasjeanlegget.

Det var litt startvansker etter at anlegget var montert, med plassering av sensorene og antall sensorer, men nå har vi forståelsen av at det fungerer som det skal fra alle innganger til garasjen.

Det er installert nytt portåpnersystem for fjernstyring.

(det gamle virker fremdeles for enkelte åpnere)

Du kan få byttet din gamle portåpner. Egenandel kr 250,- (subsidiert).

Kjøp av nye 750,- (selvkost for borettslaget), så langt beholdningen vår rekker.

Fjernkontroll kan nå kjøpes på styrevakt siste tirsdag i mnd.

Feil på garasjeporten meldes til styrevakt på SMS eller direkte til CDV vaktmester.

VVS

I 2012 har det vært flere som har meldt om feil på radiatorer.

VVS Gruppen har vært inne og reparert i 7 leiligheter.

Det er byttet stoppekranner i kun 3 leiligheter i samme periode.

VVS Gruppen har bistått styret i forbindelse med luktproblemer i 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 badrom. Andre steder er det meldt at årsaken er fukt og at det er behov for renovering av badrom.

Dette er andelseiers kostnad og styret vil og kan i slike tilfeller pålegge andelseier å oppgradere badrom / WC.

Originale badrom bør oppgraderes slik at det ikke er fare for lekkasjer og skader.

Det har forekommet lekkasje fra sisternen i toalettet. Slike skader dekkes av borettslagets forsikring. Hvis toalettet ikke er byttet fra bygget var nytt vil egenandelen på kr. 6000,- faktureres beboer.

VVS Gruppen har bistått styret 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..

Er blandebatteriene ikke blitt byttet siden leiligheten var ny, er det på høy tid å sjekke tilstanden og evt. bytte disse.

Et defekt blandebatteri kan skape problemer med forsinkelse på varmt vann.

Ikke bare i en leilighet, men på hele rekken.

Test:

Har du mistanke om at feilen kan være hos deg kan følgende test enkelt gjennomføres. - Steng stoppekrannen 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 blandebatteriet som er defekt.

Hvis blandebatteriet er defekt er det andelseiers ansvar og kostnad å skifte.

Det er krav om at det benyttes rørlegger. Styret anbefaler VVS Gruppen AS, fordi de er godt kjent i borettslaget og vet når styret skal kontaktes.

Samarbeid

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

- Korrekt håndtering av søppel: Søppel skal sorteres og kastes i beholdere for restavfall i lukkede poser. Papp og papir skal flatpakkes og kastes i beholder for papp og papir. Spesialavfall skal leveres til returpunkter der de finnes.
- Luft radiatorer om høsten når fjernvarmen er satt på: Fjernvarmen justeres på hver radiator – litt av gangen til ønsket temperatur er oppnådd. Ved lufting gjennom dør / vindu skal radiatoren skrues av. Temperaturen på anlegget justeres ved hjelp av en regulator, denne regulatoren registrerer utetemperaturen ved hjelp av en egen føler. Det vil derfor ved store daglige temperatursvingninger, kunne oppleves for kaldt eller for varm innetemperatur.

- Smøre låser og hengsler på dører og vinduer og male vinduskarmer inn- 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. Dessuten forsterker dette behovet for individuell måling pr husstand. En kostnad for borettslaget på ca 1 million kr.

Vaktmester

Styret har i inneværende år reforhandlet avtalen med Vaktmesterselskap Christiania Drift og Vedlikehold, (Telefon 22 62 90 92) Hovedoppgavene til vaktmesterselskapet er:

- Sjøppelplukking og tømning 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 gårdskummer.
- Strømvalesning i henhold til gjeldende avtale (ny ordning fra mars 2012).
- Kontroll av garasjeporter og dører.
- Montering, demontering av juletre.
- Funksjonstest av brannslanger i garasje, gjøres årlig.
- Reparasjon av asfalt ved behov.

Det er ikke alle arbeider som er inkludert i den summen borettslaget betaler pr mnd., dette tilleggsfaktureres.

Strømvalesning

CDV Vaktmester vil lese av samtlige målere hvert kvartal og avlesningslistene blir hengt opp i oppslagstavlene utenfor hvert OL rom. Ravnåsveien 39/41F, 51, 61C, 85 og 93. Alle dørene er sorte og merket OL. Enkelte beboere har månedlig avlesning og CDV Vaktmester leser av deres målere hver måned etter liste som de mottar fra styret. Disse avlesningslistene blir også hengt utenfor hvert OL rom. Trenger du avlesning hver mnd, gi beskjed til styret per mail eller sms - så vil vi oppdatere listen som vaktmester bruker innen neste avlesningsdato.

Har du behov for strømvalesning utenom dette, for eksempel ved salg av leilighet, kan det bestilles av vaktmester på dagtid. CDV har rett til å fakturere for arbeidet i forbindelse med strømvalesning, hvis det kreves oppmøte på kort varsel eller etter ordinær arbeidstid.

Det er fortsatt beboers ansvar å hente informasjon fra listen og videreformidle dette til Hafslund. Det kan gjøres pr mail, på internettsiden deres, via app eller pr sms.

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: www.ovreravnaasen.no og denne jobber vi stadig med å forbedre/utvide. Forslag til innhold mottas med takk.

Videre har borettslaget styretelefon/informasjontelefon 99 25 92 13.

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

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

Postkasser

Borettslaget fikk nye postkasser i desember 2011 og det har gjennom 2012 vært meldt om problemer med våt post. Dette er tatt opp videre med leverandøren og levert som reklamasjon på postkassene som er laget for å stå utendørs.

Leverandøren har gått med på å levere tak over kassene kostnadsfritt for borettslaget.

Det ble utarbeidet en mal og styret bestilte postkasseskilt på vegne av beboere.

Det er ikke tillatt med andre oppslag på postkasser enn skiltene bestilt igjennom borettslaget, lapper og andre oppslag vil bli fjernet.

Skiltet koster kr. 250,- inkl montering og faktura blir sendt pr post / mail til beboer.

Maling

Borettslaget har hatt malingsutlevering onsdagene våren, sommeren og tidlig høst i 2012. Malingsutlevering vil starte opp rundt 1.5. Se etter eget oppslag.

Styret oppfordrer fortsatt de som liker å male og som gjerne tar i et tak til å melde fra til styret slik at vi kan fordele arbeidskraft til de som ikke har mulighet til å ta denne jobben selv.

Det er viktig at alle tar sin del av ansvaret for maling, da dette er viktig vedlikehold.

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 o.l. 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.

På tross av at borettslaget bekoster container så ofte, er det fortsatt noen som tar seg til rette og hensetter søppel i bodganger og søppelboder. Dette koster borettslaget mange penger hvert år. Det er svært beklagelig at noen ødelegger for alle.

Dette er noe av det vi håper å få bukt med ved å installere videoovervåkning.

Rusken

Med 81 deltagere gjennomførte vi Rusken i øsende regnvær. Styret er veldig fornøyd med at mange trosset været og ble med på å jobbe. Det ble gjort en hel del av det som sto på ønskelisten. Pga. været ble gavekort lagt i postkassen.

Ressursforum i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

SHN gir styret muligheten til å delta i et såkalt Ressursforum. Styret har stilt på alle møtene i 2012 og deltok med to representanter på Klækken seminaret i høst.

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.

Referansegruppen følger prosjektet og har et møte hvert kvartal.

Det har for hvert borettslag blitt laget en «Tilstandsanalyse for 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 var 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.

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

Vi fikk anledning til å orientere Hafslund om at vi har lange rørstrekk som bør vurderes etterisolert og kontrolleres for mulige lekkasjer.

Vi ba om at Hafslund ser på kostnadsfordeling 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.

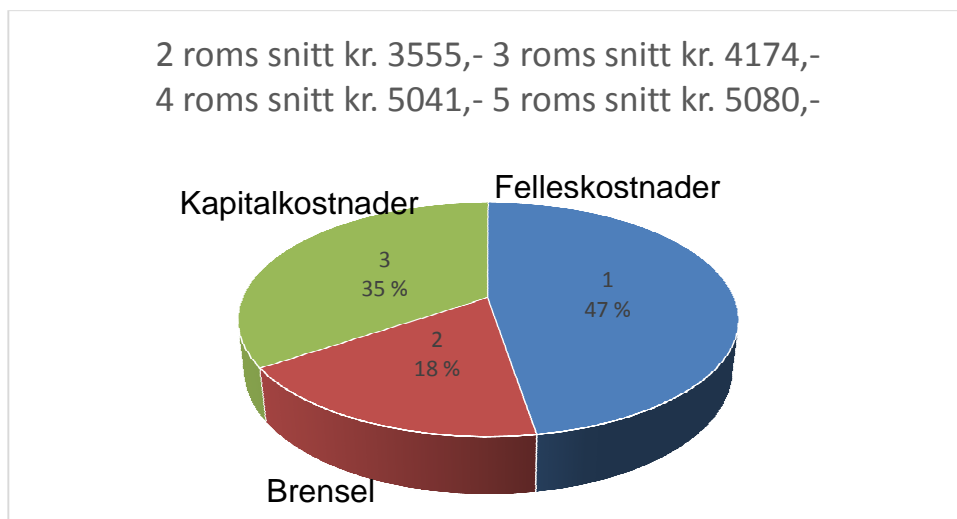
Vi ba om å få en kontroll av varmeregulatoren som til tider jobber mot utetemperaturen i stedet for med, og vurdere å bytte denne til en som fungerer optimalt.

Siste nytt fra referansegruppen er at ny rammeavtale ikke er ferdig pr 01.01.13, men at den vil komme på plass innen 2013. Inntil videre leverer Hafslund fjernvarme etter fastsatt rammeavtale.

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 generalforsamling 2010 tatt opp et lån pålydende 35 millioner NOK, 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 utfordrende. Vi får ofte hjelp av fagfolk til 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.

Borettslaget har reforhandlet avtalen med CDV etter anbudsrunde. Disse var i konkurranse med 2 andre tilbydere den klart billigste løsningen, og den beste for borettslaget.

Borettslaget har også hatt en gjennomgang av våre forsikringer, denne gangen fikk vi et bedre tilbud fra Gjensidige etter rehabiliteringen. Årspremien ble da redusert fra kr 690.000 til kr 570.000 i 2012.

Borettslaget har en rammeavtale med VVS-Gruppen (rørlegger), TB-Elektro (elektriker) og Christianiagruppen CDV (vaktmester), samt en avtale med Holmlia Interiør (maling). Dette gjør en del kostnader for oss forutsigbare, og det er viktig for styret.

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. Den største utfordringen til styret er mangel på folk som kan gjennomføre prosjektet, slik at mye arbeid må settes bort til f.eks. vaktmester eller andre. Kostnadene blir derfor høyere enn forventet.

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:

- Oppstart av oppgradering av enkelte uteområder, Nytt dekke på "garasjetaket" utvendig.
- Oppstart av oppgradering av noen lekeområder.
- Maling og rehabilitering av trappeløp i rettblokkene.
- Oppgradering av utebelysning, pågående prosess, slutføres 2014.
- Maling og reparasjon av enkelte uteboder.
- Skifte av panelbord på enkelte terrassevegger.
- Opparbeiding av elbilplasser ute.
Dette vil det søkes støtte om via Oslo Kommune og OBOS.
- Borettslaget stiller midler til disposisjon for Grøntutvalget.
- Vask og maling av garasjeanlegg innvendig. Dette er nødvendig for inn klima i garasjen. Det er 68% av leilighetene som har garasje plass.

Hvis forslagene vedtas på generalforsamling:

- Videoovervåking av borettslaget. Dette gjelder i første omgang garasjeanlegg, søppelboder og innkjøringspartier i borettslaget.
Avtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand vil da bli endret til kun tilkalling/uttrykkingstjeneste for beboernes egen sikkerhet.
- Anskaffelse av bom i borettslaget pga. mye uvetting kjøring inn i borettslaget hele døgnet. Dette er et økende problem for beboere, spesielt i rettblokkene.
- Individuell måling av fjernvarme

Fremtiden

Borettslaget blir 30 år i 2014 og det sier seg selv at det er behov for vedlikehold, men alt kan ikke gjøres på samme tid, både av hensyn til felleskostnader og et behov for styret til å ha kontroll og oversikt.

På borettslagets vedlikeholdsplan de kommende år står:

- 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 vil utdype dette på årets beboermøte.
- Rehabilitering av boder/ fellesboder / søppelboder
- Asfaltering av borettslaget, spesielt parkeringsplasser.
- Utskifting av vinduer og dører, dette vil av hensyn til borettslagets økonomi gjøres etter behovsmetoden. Borettslaget søker avtaler med leverandører og fagpersonell. Anbudsrunde er under utarbeiding.
- Etterisolering og skifte av treverk ved stuevindu/dør, en prosess som vil pågå i flere år.

- Maling av borettslaget, dette arbeidet vil bli gjort over flere år, anbudsdokumenter vil bli utarbeidet i løpet av 2013.

Punktene står ikke i prioritert rekkefølge, da flere av punktene ikke er klarlagt.

Styret

Styret har styrevakt på Miljørømmet 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@styreverrommet.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.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23030770

Parkering

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

Korttidsleie: Styret disponerer 5 plasser på utleieparkeringen som kan leies etter avtale med styret i kortere perioder for kr. 200,- pr mnd.

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.

Andre tjenester

Grøntutvalget består av 3 medlemmer under ledelse av Willy Walheim, Ravnåsveien 35 E. De arrangerer en årlig konkurranse for beboerne om å ha det fineste inngangspartiet og utvalget befarer alle innganger i løpet av sommersesongen.

Grønt gruppa er en gruppe beboere som arbeider med utearealet, arrangerer egne dugnader og har etter avtale med styret nå delt seg opp i 3 områder.

Dette for at de frivillige skal arbeide på den delen av borettslaget som er til glede for en selv også.

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. 750,-.

Postkasseskilt må bestilles skriftlig til styret, per e-mail / post eller hos styrevakt.

Skiltet blir levert og montert av styret og koster kr. 250,-

Forsikring

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.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Til hver leilighet tilhører: 2 stk røykvarslere, en ionisk og en optisk.
1 stk 6 kg pulverapparat & 1 stk Brannteppe (nytt i desember 2010)

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

IN lånets betingelser er svært gode, og det anbefales at en setter seg inn i disse, før en igangsetter en ekstra ordinær innbetaling.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Det er viktig å være klar over at kapitalkostnadene for den enkelte andelseier søkes balansert mellom dette lånet og borettslagets siste låneopptak i Terra. Hvilket i praksis betyr at når IN lånet er nedbetalt i 2015 så vil borettslaget starte med å betale avdrag på lånet i Terra. Dette for at husleien for den enkelte skal oppleves som stabil over tid. En nedbetaling på IN lånet vil dermed kun gi en kortsiktig periode med lavere husleie, før den igjen økes i 2015.

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.

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 bruker/eier. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. 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.

Kabel-TV

Borettslaget har egen avtale med GET og betaler kun linjeleie til multinett ihht kontrakt. GET er borettslagets leverandør av Kabel-TV. Per i dag innebærer avtalen med GET digital TV-start (grunnpakke på 34 kanaler)og Favoritt 2. (2 valgfrie).

Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslaget og belastes dine felleskostnader.

Inkl er GET HD PVR dekker og analog TV- grunnpakke.

Spesielt i avtalen er at man kan få ekstra HD PVR dekker for kr. 99,- pr mnd. SD PVR dekker for kr. 19,- pr mnd og zapper (dekker uten opptaksfunksjon) for kr. 0,- pr mnd.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom Kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GET's tilbud, se www.get.no. Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET har telefonnr. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energiregnskap

Borettslaget får levert et årlig energiregnskap fra OBOS. Formålet med energiregnskapet er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

Det graddagskorrigerede energiforbruket i Øvre Ravnåsen borettslag var i 2012 på 4 225 626 kWh tilsvarende et spesifikt forbruk på 220 kWh/m².

Privatforbruket har holdt seg stabilt, mens fellesforbruket til varme og varmtvann har økt noe. Fellesforbruket var i 2012 på 3 186 424 kWh. Dette var det høyeste forbruket de siste fire årene.






Utslippet av klimagassen CO₂ relatert til energiforbruket var i 2012 på 814 tonn.

Sammenlignet med andre sammenlignbare boligselskaper er energiforbruket i Ravnåsen borettslag noe høyt. Det er spesielt forbruket til varme og varmtvann som er årsaken til det høye forbruket. Det anbefales å ta en gjennomgang av varmeanlegget for å se på mulighetene for å redusere energiforbruket til varme og varmtvann.

Forbruksutvikling



Formål

Privat [kWh]					
	Husholdning	993 102	1 031 886	1 010 231	1 039 202
Felles [kWh]					
	Tidligere Fellesvaskeri	1 847	83	1 851	1 916
	Gårdsanlegg	41 068	46 787	39 048	47 775
	Varmtvann	847 268	881 242	866 140	941 020
	Oppvarming	1 976 959	2 056 231	2 020 995	2 195 713
Totalforbruk		3 860 244	4 016 229	3 938 265	4 225 626

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2012 Byttet fritthengende stålbalkonger
Byttet gjerder, skillevegger og levegger på gate og gangveiplan.
Byttet armaturer til miljøvennlig type og monterte sensorstyring i garasjeanlegget.
La nye takplater over 23 parkeringsplasser i garasjen.
Byttet fjernbetjeningen på garasjeportene.
- 2011 Rehabilitering av terrasser, trapperepos og gangveier.
Prosjektering rehabilitering av stålbalkonger.
Bytte av samtlige postkasser.
Satt opp belysning langs gangveiene.
Bytte av vifferem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer.
- 2010 Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggisolering og bytte av heller.
Installasjon av avrenning fra blomsterkasser.
Utskifting av 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.
Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
- 2000 Fasadene ble malt.
Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
- 1999 Kabelanlegget ble skiftet.
Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
- 1997 Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.
- 1996 Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjeanleggets 2. etasje.
- 1995 Ombygging av kabel-TV anlegget.
- 1992 Satt opp tak over inngangspartiene.