

Til andelseierne i Øvre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, 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 torsdag 10. april 2014 kl. 18.30 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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om honorar til valgkomiteen
- B) Forslag om forbud mot bruk av kullgrill
- C) Forslag fra styret om endring av husordensreglene
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 06.03.2014
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

John Paulsen /s/

Hege Wiker /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Charlotte Randel	Sponstuveien 46 B
Nestleder	Terje Harald Ormaasen	Nordåssløyfa 48 C
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
Styremedlem	John Paulsen	Ravnåsveien 45 C
Styremedlem	Hege Wiker	Flåtestadveien 52

Varamedlem	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsveien 87
Varamedlem	Zsofia Kovari	Ravnåsveien 25 C
Varamedlem	Ane Magelssen	Ravnåsveien 85
Varamedlem	Tom Reinertsen	Ravnåsveien 69 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Varadelegert	Terje Harald Ormaasen	Nordåssløyfa 48 C
--------------	-----------------------	-------------------

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, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Ravnåsvn 25-95

Gårds- og bruksnummer : 185-59, 62

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26.500 m².

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 11.148.575.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra Consolvo AS og refusjon fra forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 6.583.118. Dette er kr 2.361.882 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabiliteringen ble ferdig i 2012. I tillegg har styret jobbet aktivt med å holde vedlikeholdskostnadene lave.

Resultat

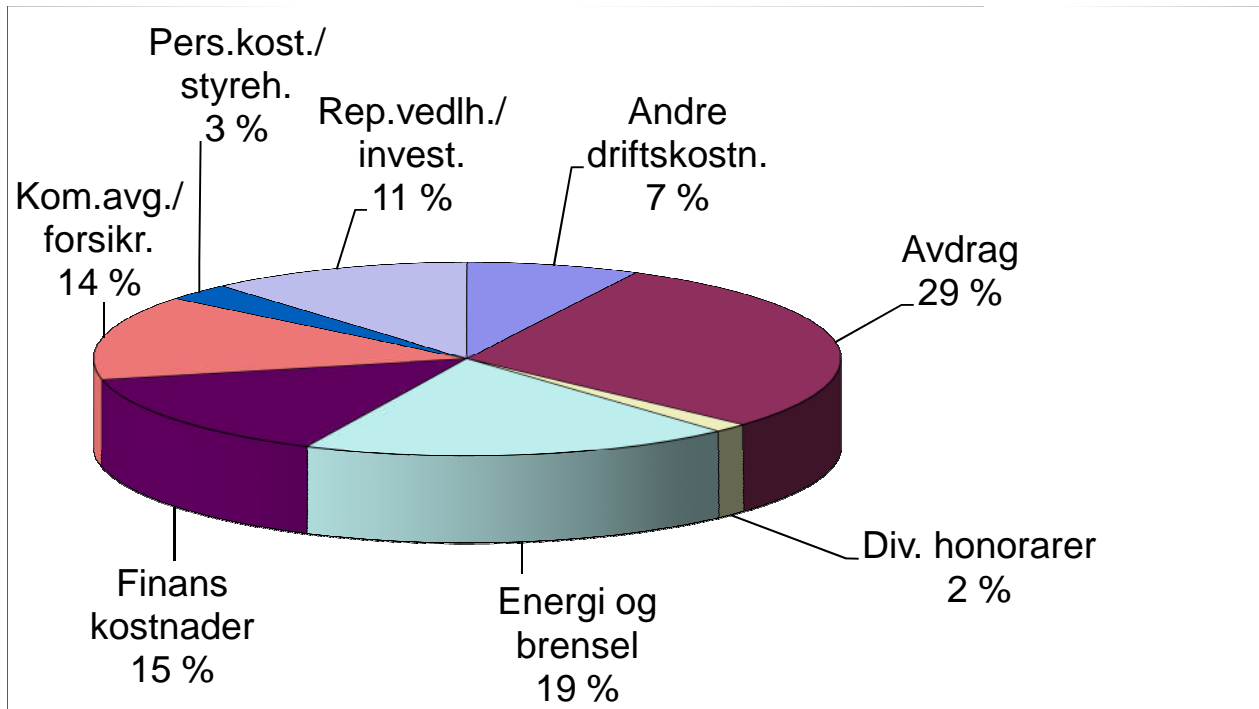
Årets resultat på kr 3.051.320 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2013 ble det innbetalt kr null på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 2.730.627.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 millioner til større vedlikehold som gjelder rehabilitering av garasjetaket. Tak og betongrehabilitering i trappeoppgangene vil bli prioritert i rettblokkene. Det forventes også at flere vinduer må byttes i løpet av året.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

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 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 18.193(+ 3%). Premiendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i EIKA til en flytende rentesats 3,85 % pr 28.02.2014

Gjenværende løpetid på lånet er 18,5 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken til flytende rente på 2,48 % pr 28.02.2014.

Gjenværende løpetid på lånet er 1 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil i 2014 utgjøre kr 162.063, hvilket er en økning på kr 5.480.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Driften i 2014 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra januar 2014.

De økte felleskostnadene i 2014 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 06.03.2014

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

John Paulsen /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 3 051 320. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 rettvise 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 rettvise 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 regnskapsestimaterne 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 rettvise bilde av den finansielle stillingen til Øvre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2013, 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, 14. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 066 688	405 762	3 066 688	2 730 627
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 051 320	985 995	480 000	1 215 572
Tillegg for nye langsiktige lån		0	40 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 446 526	-38 342 748	-3 450 000	-3 502 495
Reduksjon langsiktig fordring	16	17 682	17 679	18 000	0
Nedskrivning aksjer	15	41 462	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-336 062	2 660 926	-2 952 000	-2 286 923
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 730 627	3 066 688	114 688	443 704
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 255 116	4 729 014		
Kortsiktig gjeld		-1 524 489	-1 662 326		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 730 627	3 066 688		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 594 945	3 624 523	3 590 000	3 593 136
Innkrevde felleskostnader	2	7 445 521	7 425 418	7 425 000	8 327 936
Andre inntekter	3	108 109	235 792	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 148 575	11 285 733	11 025 000	11 931 072
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 184	-99 062	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-245 000	-245 000	-245 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-156 584	-156 584	-157 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-10 488	-30 938	-50 000	-50 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-753 157	-3 051 255	-3 128 000	-3 163 000
Forsikringer		-605 105	-629 684	-605 000	-635 000
Kommunale avgifter	9	-1 059 319	-1 023 192	-1 060 000	-1 117 000
Energi/fyring	10	-2 196 773	-2 028 397	-2 000 000	-2 025 000
Kabel-/TV-anlegg		-584 823	-564 704	-570 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-830 510	-839 516	-980 000	-987 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 583 118	-8 717 631	-8 945 000	-9 132 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 565 457	2 568 101	2 080 000	2 798 572
DRIFTSRESULTAT		4 565 457	2 568 101	2 080 000	2 798 572
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	190 844	125 099	40 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 704 981	-1 707 205	-1 640 000	-1 633 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 514 137	-1 582 106	-1 600 000	-1 583 000
ÅRSRESULTAT		3 051 320	985 995	480 000	1 215 572
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 051 320	985 995		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer	15	18 388	59 850
Langsiktige fordringer	16	27 799	45 481
SUM ANLEGGSMIDLER		99 777 482	99 836 626
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 790	14 742
Kortsiktige fordringer	17	15 087	397 163
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 694 836	1 607 431
Innestående i bank		47 407	0
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		2 486 996	2 709 678
SUM OMLØPSMIDLER		4 255 116	4 729 014
SUM EIENDELER		104 032 598	104 565 640
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 214		21 400	21 400
Annen egenkapital			
Opptjent EK og EK fra IN	18	8 789 613	5 738 292
SUM EGENKAPITAL		8 811 013	5 759 692
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	44 410 496	47 857 022
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 697 096	97 143 622
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		612 256	739 081
Skyldig til offentlige myndigheter	21	9 298	2 543
Påløpne renter		27 802	44 541
Påløpne avdrag		869 849	853 437
Annen kortsiktig gjeld	22	5 285	22 723
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 524 489	1 662 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 032 598	104 565 640

Pantstillelse	23	125 632 200	125 632 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2014,

Styret for Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Bengt Erik Farstad /s/

John Paulsen /s/

Hege Wiker /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 selskapet 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 pantobligasjonen 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	108 750
Garasjeleie	6 600
Brensel	2 196 756
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 629
Kapitalkostnader (IN)	3 593 316
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 594 945
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 484 958

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-39 437
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 445 521

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	8 550
Egenandeler innbetalt av beboere	8 342
Forsikring, refusjon for skade kostnadsført 2012	47 810
Refusjon fra Consolvo AS for markise	22 107
Salg av nøkler, portåpnere og skilt	9 280
Inntekt fra korttidsutleie av parkeringsplasser	8 000
Tapsført tidligere, innbetalt i år	4 020
SUM ANDRE INNTEKTER	108 109

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, malerarbeid	-18 100
Flagg/container	-18 350
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 400
Lønn rengjøringshjelp	-4 800
Påløpne feriepenger	-5 285
Arbeidsgiveravgift	-42 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 184

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 2013/2014, og er på kr 245 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-10 488
SUM KONSULENTHONORAR	-10 488

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS, rehabilitering av stålbalkonger	-10 144
Opak AS, rehabilitering garasjetak og utomhusområder	-4 548
Consolvo AS, diverse arbeider gangbruer/inngangspartier	-25 063

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -39 755

Drift/vedlikehold bygninger	-242 312
Drift/vedlikehold VVS	-84 494
Drift/vedlikehold elektro	-126 035
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 898
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 628
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 199
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-35 917

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -753 157

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-627 618
Renovasjonsavgift	-431 701

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 059 319**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-154 462
Fjernvarme	-2 042 310

SUM ENERGI / FYRING -2 196 773

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 570
Container	-56 475
Verktøy og redskaper	-5 241
Lyspærer og sikringer	-9 694
Vaktmestertjenester	-485 325
Renhold ved firmaer	-11 148
Andre fremmede tjenester	-201 559
Kontor- og datarekvisita	-268
Kopieringsmateriell	-3 939
Trykksaker	-6 450
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 428
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 812
Andre kontorkostnader	-280
Telefon/bredbånd	-8 858
Porto	-16 297
Gaver	-200
Bank- og kortgebyr	-2 317
Velferdskostnader	-2 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-830 510

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 856
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	86 996
Renter bankkonto i DNB	26
Renter av lån til andelseiere	1 386
Gjensidige, utbytte 2012	98 581
SUM FINANSINTEKTER	190 844

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-1 514 498
Husbanken grunnlån	-148 359
Termingebyr Husbanken	-60
Termingebyr Eika-lån	-602
Nedskriv. av finansielle anleggsm.	-41 462
SUM FINANSKOSTNADER	-1 704 981

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, jf. noten 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	
Nedskrevet i 2013		-41 462	
			15 088

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 **18 388**

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Utlån til andelseiere, saldo 01.01.	45 481	
Nedbetalt i år	-17 682	
Utlån til andelseiere, saldo 31.12.		27 799
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		27 799

NOTE: 17

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	6 134
Skattetrekk overført OBOS	1 452
Avsetning tap på fordringer	-9 940
Andre forskuddsbetalte kostnader, SHN 1.kvartal 2014 (vil bli kostnadsført i 2014)	17 441
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 087

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 766 506
Egenkapital fra IN tidligere	189 427
Egenkapital fra IN 2013	0
Reduksjon EK fra IN	-166 320
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 789 613

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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 20 år

Opprinnelig 2012	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-40 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 2,08 %, løpetid 12 år

Opprinnelig 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	28 299 152	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 446 526	
Nedbetalt tidligere, IN	189 427	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-4 410 495

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-44 410 497****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 (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 EIKA3	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
2008, 2010, 2022, 3002, 3006, 3008		600
3010, 4004, 4008, 4010, 4020, 5008		600
5010, 5012, 5016, 5018, 5022, 7002		600
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
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**

Forskuddstrekk	-5 907
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 391
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-9 298

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 285
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 285

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	49 286 600
Pantelån:	44 410 496
Påløpne avdrag:	869 849
Beregnete IN forpliktelser:	23 107
TOTALT	94 590 052

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

A) Forslag om honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen i Øvre Ravnåsen brl. legger hvert år ned et stort arbeide i å "sy sammen" et velfungerende styre. Det skal tas hensyn til spredning av de tillitsvalgte innad i brl. De skal ha riktig kompetanse, alder og ikke minst riktig og lovmessig kjønnsfordeling.

Dette viktige tillitsvervet har hittil vært ulønnet. Av egen erfaring vet jeg hvor vanskelig og tidkrevende denne jobben kan være. Foreslår derfor et honorar - med virkning f.o.m. i år - på kr. 3000,-. Kr. 1000,- pr. pers. skattefritt.

Tom Reinertsen
Ravnåsv. 69 D.

B) Forslag om forbud mot bruk av kullgrill

Forbud mot bruk av kullgrill og annen åpen ild innad i borettslaget.
Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tiliggende hage.

Saksinformasjon:

Styret har mottatt forslag om forbud mot kullgrill tidligere, den gang for sent til at det kunne legges frem for generalforsamlingen det året.

Vi mottar med jevne mellomrom henvendelser fra fortvilte andelseiere pga naboens bruk av kullgrill, hvor brannfaren ved feil bruk kan medføre blir nevnt. Selv på de store terrasser "fylles" naboens leilighet med røyk og lukt dersom vinduer eller terrassedøren står åpen.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget om forbud mot bruk av åpen ild inkl. kullgrill, pga HMS

C) Forslag fra styret om endring av husordensreglene

Understreket tekst er ny tekst, overstreket tekst tas ut av husordensreglene.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ~~vedlikeholds~~ansvar for ~~vedlikehold den indre bruksflaten~~ av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent ~~på terrassen, under~~ og mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold ~~under av~~ terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning. ~~rekvireres av styret etter varsel til andelseier.~~

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha husdyr som hund, fugl, marsvin etc. dvs. vanlige små dyr. Det er ikke tillatt å holde katt, med unntak av katt som lever i borettslaget 22. april 2010.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i pkt. 3 i erklæring om dyrehold.

Beboere som ønsker å holde dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelsene:

A Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.

B. Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.

C. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret og kaste posen i oppsatte søppelkasser.

D. Hunder og katter må aldri komme til i sandkasser og på lekeplasser.

E. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

F. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.

G. Forøvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.

H. Det er en uttrykkelig forutsetning for dyrehold at vedlagte

"Erklæring om dyrehold" undertegnes og følges.

J Det oppfordres til at katter ~~merkes~~-i borettslaget merkes med eiers navn og telefonnummer.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander skal ikke settes i oppganger, men plasseres i fellesbod eller egen bod.

Borettslaget har ikke ansvar for beboernes verdier som oppbevares i bodene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Husk brannforskriftene må følges.

Oppgangene skal ikke brukes som et sosialt tilholdssted over tid, søppel må plukkes opp.

Røyking er ikke tillatt i ganger eller boder.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal og bestilles gjennom styret.

06. SØPPEL

Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkasse.

Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig / selvantennelig avfall i søppelkassen.

Borettslagets søppelrom skal ikke benyttes til annet enn alminnelig husholdingsavfall.

(som restavfall, papp og papir.) Alt annet skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede containere.

Søppel og sneiper skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Søppel skal ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor døren pga brannfare og sperre av rømningsveier. Borettslaget har egne containere som står på gjesteparkeringen en gang i mnd, mer informasjon om datoer og tider vil stå på rundskrivet. Det må ikke kastes spesialavfall som elektronikk, maling, olje og bildekk i containeren.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t.

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglens bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil 1 time på gjesteplass.

Campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Tillatelse til utleie av garasjeplass og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold.

Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall.

Papir, pussegarn og lignende må ikke etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. hvis beboer trenger ekstra nøkkel eller fjemkontroll kan styret kontaktes for dette.

Alle plikter å sørge for påse at alle utgangsdører er låst til en hver tid.

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

John Paulsen Ravnåsveien 45 C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lene Jenssen Ravnåsveien 93
Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Mai E. Bruvik Ravnåsveien 71

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bengt Erik Farstad Ravnåsveien 35 D
John Paulsen Ravnåsveien 45 C (foreslått som leder)

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Christian Palm Ravnåsveien 25 C
2. Ane Magelssen Ravnåsveien 85
3. Bjørn R. Rønning Ravnåsveien 61 D
4. Nina Brandvold Ravnåsveien 25 G

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gry Mikalsen Ravnåsveien 43 D
Fredrik Moe Ravnåsveien 69 C
Curt Lier Ravnåsveien 69 E

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

John Paulsen Ravnåsveien 45 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

Oslo, 01.03.2014

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Liv Heidi Bjerkmo /s/

Nazanin Khayatpour /s/

Øyvind Rongevær /s/

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Generell informasjon

Styret har avholdt 10 styremøter, 2 arbeidsmøter, 1 beboermøter og 1 generalforsamling i perioden og behandlet over 150 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 utvide. Forslag til innhold mottas med takk.

Videre har borettslaget styretelefon/informasjonstelefon 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. (ikke juli og desember)

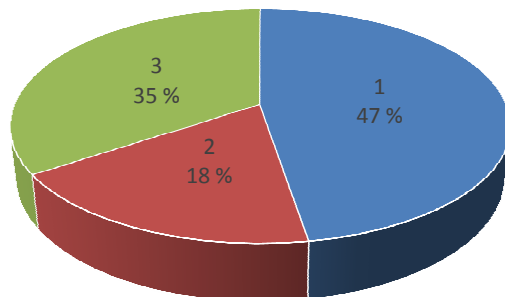
Økonomi

Pr 1/1-2014 ble felleskostnadene økt med 15 % noe som utgjør mellom 250 og 350,- pr andel. (Forrige økning var 1/1-2010.)

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.

2 roms snitt kr. 3555,- 3 roms snitt kr. 4174,-
4 roms snitt kr. 5041,- 5 roms snitt kr. 5080,-



Borettslaget har etter generalforsamling 2010 tatt opp et lån pålydende 35 millioner NOK, til rehabilitering. På dette lånet betales kun 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.

Økningen av andel felleskostnader gir borettslaget 775.000 mer til vedlikehold hvert år som igjen er med på å øke bygningsmassen verdi. Det er en begrensning på hva styret kan foreta seg uten å øke felleskostnadene ytterligere.

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 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.

Rehabilitering og vedlikehold

Garasjetak utvendig:

Styret jobber fortsatt med prosjektet rehabilitering av garasjetaket utvendig.

OPAK er valgt som byggeleder for prosjektet.

Styret har avholdt møte med et utvalg beboere som ønsker å delta i prosessen når det blir snakk om visuell utforming av området.

Garasjetak innvendig:

I garasjen er det også behov for oppgradering, løsningen med takplater fungerer fint. Dette er en forholdsvis rimelig løsning som kan bygges videre på etter behov. For å følge med på tilstanden er det også lurt å ha flater som ikke er kledd med plater frem til rehabiliteringen utvendig er ferdigstilt.

Det er montert nødlys over hver dør i garasjeanlegget (i tillegg til de som er påkrevet).

Styret hadde som mål for styreperioden å gjennomføre vask og maling av garasjeanlegg innvendig. Dette er ikke utført og det er pr. februar ikke innhentet noen pris på dette. Dette sees i sammenheng med arbeidet som skal gjøres utvendig og vi ser det fornuftig at arbeidet innvendig settes i gang når det er ferdigstilt utvendig.

Vi har automatisk portåpner som er å få kjøpt for kr. 750,- pr fjernkontroll.

Vi har avtale om service en gang i året med Windsor.

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

Dører og vinduer:

Styret jobber med å kartlegge tilstand på dører og vinduer. De fleste har vinduer fra byggemassen var ny, men noe er byttet de senere år av ulike årsaker.

For å finne ut hvor stor kostnad det er snakk om har vi i første omgang sendt ut et skjema hvor vi ønsker en tilbakemelding om tilstand. Svarprosenten ble 58% og mange leverte ønske om befaring. Styret er nå i gang med en befaringsrunde for selv å fylle ut tilstandsskjema på vinduene. Borettslaget har ikke økonomi til totalutskiftning.

VVS

I 2013 har det vært flere som har meldt om feil på radiatorer. VVS Gruppen har vært inne og reparert i 6 leiligheter. Det er byttet stoppekraner 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 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 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.

Andelseiers ansvar

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 – reguler litt av gangen til ønsket temperatur er oppnådd. Ved lufting gjennom dør / vindu skal radiatoren skrus 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 kald 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, om husleien ikke reguleres blir det mindre penger til oppgradering av bygningsmassen og utearealet.

Postkasser

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

Leverandøren leverer tak over kassene kostnadsfritt for borettslaget, de siste arbeidene med oppsett av tak avsluttes våren 2014. Det er også i 2013 meldt om problemer med våt post enkelte steder, dette ser ut til å gjelde postkasser det fortsatt ikke er montert tak over.

Maling

Borettslaget har hatt malingsutlevering onsdager våren, sommeren og tidlig høst i 2013. 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.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22625027.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å 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 P-service AS. Har du behov for midlertidig parkeringstillatelse ring vakttelefon: 41 25 53 84.

Nøkler

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

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

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.

Bestilling kan gjøres pr mail / SMS eller fyll ut et skjema og legg i styrets postkasse.

Postkasseskilt må bestilles skriftlig til styret, pr. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av 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 og 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

Fra 1. januar 2014 er igjen Multinett nettleverandør og GET signalleverandør for Øvre Ravnåsen borettslag.

Kostnaden for leveranse av kabel-TV blir uendret pr husstand og dekkes via felleskostnaden. GETs tilbud om fordelaktige priser på bredbånd blir uendret.

Henvendelser vedrørende TV, bredbånd og telefoni går fortsatt via GET pr telefon: 02123.

PARABOL

GET har et bredt tilbud av kanaler som kan leveres via GET boksen, Styret oppfordrer beboerne til å sette seg inn i hvilke muligheter de har fra GET og hva som kan «streames» via bredbånd.

Styret ønsker at flest mulig skal gå bort fra parabol og montere disse ned. Det er fortsatt søknadspliktig og parabolantennen skal være frittstående og ikke festet til gulv eller vegg. Feil monterte antenner vil bli pålagt fjernet / påkrevet remontert

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 oppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

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

2013 Montert ekstra nødlys i garasjeanlegget

Ferdigstilt maling av gjerder på gangplan

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 vifterem 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/rengjøring 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 reposer.
Det er skiftet panel på 14 vegger.
- 2007 Skifte av 10 panelvegger som var dårlige.
Skifte av belegg på 2 reposer.
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 saltutfellingene.
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 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.