

## Til andelseierne i Øvre Ravnåsen Borettslag

### Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Øvre Ravnåsen Borettslag 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 onsdag 29. april 2015 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014**

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Godtgjørelser til valgkomiteen

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra John Thobru om montering av bom ved innkjøringen til borettslaget  
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo 10.03.2015

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

John Paulsen /s/ Tom Reinertsen /s/

Nina Brandvold /s/ Bengt Erik Farstad /s/ Annette F. Lier /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Paulsen	Ravnåsveien 45 C
Nestleder	Tom Reinertsen	Ravnåsveien 69 D
Styremedlem	Nina Brandvold	Ravnåsveien 25 G
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
Styremedlem	Annette F. Lier	Ravnåsveien 69 E
Varamedlem	Kjersti Jørgensen	St.Halvards Gate 25 C
Varamedlem	Ane Magelssen	Ravnåsveien 85
Varamedlem	Christian Palm	Drengsrudhagen 114
Varamedlem	Bjørn Ragnolf Rønning	Ravnåsveien 61 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
John Paulsen Ravnåsveien 45 C

Varadelegert  
Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

### Valgkomiteen

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

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

### Generelle opplysninger om Øvre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter.

Øvre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948167093, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnåsvn 25-95

Gårds- og bruksnummer :  
185 59 62

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986 er på 26.500 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Øvre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 11.896.397.

Andre inntekter består i hovedsak av bodleie, viderefakturering, salg av nøkler og portåpner.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 7.191.540.

Dette er kr 2 millioner lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at arbeidene med garasjetaket er utsatt.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 3.331.324 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2014 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

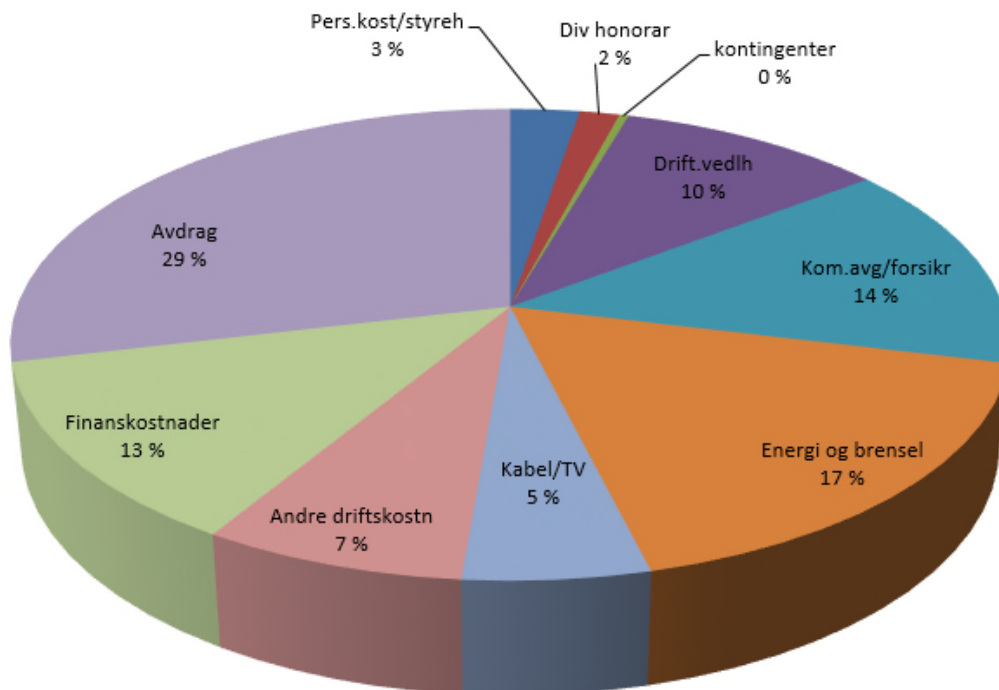
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er dermed uendret.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 2.541.894.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Kostnadsdiagram



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. 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. Maling av tak innvendig i oppgangene i rettblokkene der det har løsnet vil bli prioritert, dette er en garantisak som vi har mot malingsentreprenør. Ny utforming av garasjetaket med 2 samværsgrupper og en felles møteplass vil bli prioritert. Ellers vil det bli fortsatt utskiftninger av terrassedører og vinduer der det er helt nødvendig.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

### 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 2014.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 20.593 (+3%). Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ravnåsen Borettslag.

**Lån**

Øvre Ravnåsen Borettslag har to lån, ett i Eika og ett i Husbanken.

I Eika er hovedstolen 40 millioner, og det er flytende rente på 2,95 %.

I Husbanken betales siste avdrag 1. april.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 155.581 eks mva for 2015. Nytt av året er at det beregnes mva av honoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

**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 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 63 % fra 01.04.15. Herunder ligger også tidligere post kapitalkostnader. I praksis får dette betydning kun for de som har betalt ned sitt IN-lån.

De økte felleskostnadene i 2015 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. Hvilket er en nødvendighet, både med hensyn til den økonomiske likviditeten og de kommende vedlikeholdsoppgavene som allerede er kjent.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 10.03.2015  
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

John Paulsen /s/      Tom Reinertsen /s/

Nina Brandvold /s/      Bengt Erik Farstad /s/      Annette F. Lier /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 3 331 324. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Cato Grønnern  
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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 730 627</b>	<b>3 066 688</b>	<b>2 730 627</b>	<b>2 541 894</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 331 324	3 051 320	1 215 572	1 744 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 520 057	-3 446 526	-3 502 495	-2 650 000
Reduksjon langsiktig fordring		0	17 682	0	0
Salg av aksjer/andeler		0	41 462	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-188 733</b>	<b>-336 062</b>	<b>-2 286 923</b>	<b>- 906 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 541 894</b>	<b>2 730 627</b>	<b>443 704</b>	<b>1 635 894</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 517 524	4 255 116		
Kortsiktig gjeld		-1 975 631	-1 524 489		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 541 894</b>	<b>2 730 627</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 602 020	3 594 945	3 593 136	900 000
Innkrevde felleskostnader	2	8 266 132	7 445 521	8 327 936	11 904 000
Andre inntekter	3	28 245	108 109	10 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 896 397</b>	<b>11 148 575</b>	<b>11 931 072</b>	<b>12 814 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-76 239	-91 184	-100 000	-95 000
Styrehonorar	5	-245 000	-245 000	-245 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-162 064	-156 584	-160 000	-211 000
Konsulenthonorar	7	-15 066	-10 488	-50 000	-75 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 242 070	-753 157	-3 163 000	-3 100 000
Forsikringer		-623 298	-605 105	-635 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-1 115 793	-1 059 319	-1 117 000	-1 318 000
Energi/fyring	10	-2 122 216	-2 196 773	-2 025 000	-2 225 000
Kabel-/TV-anlegg		-636 992	-584 823	-600 000	-655 000
Andre driftskostnader	11	-902 503	-830 510	-987 500	-1 001 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 191 540</b>	<b>-6 583 118</b>	<b>-9 132 500</b>	<b>-9 706 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 704 857</b>	<b>4 565 457</b>	<b>2 798 572</b>	<b>3 153 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 704 857</b>	<b>4 565 457</b>	<b>2 798 572</b>	<b>3 108 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	167 298	190 844	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 540 831	-1 704 981	-1 633 000	-1 414 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 373 533</b>	<b>-1 514 137</b>	<b>-1 583 000</b>	<b>-1 364 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 331 324</b>	<b>3 051 320</b>	<b>1 215 572</b>	<b>1 744 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 331 324	3 051 320		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	15	18 388	18 388
Langsiktige fordringer	16	27 799	27 799
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>99 777 482</b>	<b>99 777 482</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		9 076	10 790
Kortsiktige fordringer	17	660 814	15 087
Driftskonto i OBOS-banken		1 620 590	1 694 836
Innestående i andre banker		28 042	47 407
Sparekonto i OBOS-banken		2 199 003	2 486 996
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 517 524</b>	<b>4 255 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 295 006</b>	<b>104 032 598</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Annen egenkapital	18	12 120 937	8 789 613
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 142 337</b>	<b>8 811 013</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	40 890 439	44 410 496
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>90 177 039</b>	<b>93 697 096</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 068 488	612 256
Skyldig til offentlige myndigheter	21	2 425	9 298
Påløpte renter		9 974	27 802
Påløpte avdrag		890 601	869 849
Annen kortsiktig gjeld	22	4 143	5 285
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 975 631</b>	<b>1 524 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 295 006</b>	<b>104 032 598</b>

Pantstillelse	23	125 632 200	125 632 200
Garantiansvar		0	0

Oslo 10.03.2015  
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

John Paulsen /s/      Tom Reinertsen /s/

Nina Brandvold /s/      Bengt Erik Farstad /s/      Annette F. Lier /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-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres 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. **I og med at Husbanklånet er nedbetalt pr. 1.4.15, opphører IN-ordningen i brl.**

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 948 376
Parkeringsleie	174 000
Garasjeleie	8 400
Brensel	2 196 756
Utskiftning dører/vinduer	6 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 291
Kapitalkostnader (IN)	3 600 729
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 602 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 333 532</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-67 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 266 132</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	11 100
Diverse	1 450
Salg av nøkler	1 400
Salg av portåpnere	3 750
Skilt	2 500
Viderefakturering av utlegg	8 048
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>28 245</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 400
Påløpte feriepenge	-4 143
Arbeidsgiveravgift	-39 695
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-76 239</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 245 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning m.m. for kr 14 097, jf. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-15 066
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 066</b>

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

OPAK AS, rehabilitering garasjetak og utomhusområder	-71 419
Consolvo AS diverse arbeider gangbruer/inngangspartier	-12 138
Malerentreprenøren AS	-423 750

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -507 307**

Drift/vedlikehold bygninger	-242 662
Drift/vedlikehold VVS	-106 415
Drift/vedlikehold elektro	-21 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-201 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 343
Drift/vedlikehold garasje	-19 554
Kostnader leiligheter, lokaler	-918
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-22 051

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 242 070**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-649 556
Renovasjonsavgift	-466 237

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 115 793****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 712
Fjernvarme	-2 028 504

**SUM ENERGI / FYRING -2 122 216**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 200
Container	-64 850
Verktøy og redskaper	-6 543
Driftsmateriell	-1 320
Lyspærer og sikringer	-18 273
Vaktmestertjenester	-534 274
Renhold ved firmaer	-11 576
Andre fremmede tjenester	-189 623
Kontor- og datarekvisita	-7 578
Kopieringsmaterieill	-3 204
Trykksaker	-6 359
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 097
Andre kontorkostnader	-453
Telefon, annet	-4 874
Porto	-14 152
Bilgodtgjørelse	-212
Reisekostnader	-1 591
Gaver	-1 010
Bank- og kortgebyr	-1 714
Velferdskostnader	-13 427
Konstaterte tap	-4 298
Avsetning tap på fordringer	3 824
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-902 503</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 002
Renter av bankkonto i DNB	68
Gjensidige, utbytte 2013	93 218
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>167 298</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	-1 458 168
Husbanken grunnlån	-81 903
Termingebyr Eika-lån	-600
Termingebyr Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-100
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 540 831</b>



**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 550 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.59og 62.

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

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi
Multinett AS	22	150	3 300
Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984. Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr. aksje. Oppskrevet 17.03.94 til kr. 310 pr. aksje.			
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			
<b>SUM AKSJER</b>			<b>18 388</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Utlån til andelseiere, saldo 01.01.	27 799
Nedbetalt i år	0
Utlån til andelseiere, saldo 31.12.	27 799
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 799</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	796
Skattetrekk overført OBOS	1 312
Avsetning tap på fordringer	-6 116
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	664 822
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>660 814</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 116 272
Egenkapital fra IN tidligere	189 427
Egenkapital fra IN 2014	0
Reduksjon EK fra IN	-184 762
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>12 120 937</b>

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.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 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.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,19%. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 745 678	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 520 056	
Nedbetalt tidligere, IN	189 427	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-890 439
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-40 890 439</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

**Beløpene i tabellen under ligger allerede inne i felleskostnadene og betyr IKKE en økning i den enkeltes husleie.** Borettslaget har 1 lån (Eika) 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.

**Da nåværende lån ikke er et IN-lån vil ikke opphør av avdragsfriheten nødvendigvis bety økning i felleskostnader.**

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Eika Boligkreditt AS</b>	<b>Første avdrag er 30/01-2016</b>
<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2016</b>		
<b>2016</b>		
1024, 1025, 1027, 1028, 1029, 1030		600
1031, 1032, 1035, 1036, 1037, 1038		600
2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029		600
2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035		600
2036, 2037, 2038, 2039, 3024, 3025		600
3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031		600
3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037		600
3038, 3039, 4024, 4025, 4026, 4027		600
4028, 4029, 4030, 4031, 4032, 4033		600
4034, 4035, 4036, 4037, 4038, 4039		600
1026, 1033, 1034, 1039		650
1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1022		700
2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012		700
2020, 2022, 3002, 3004, 3006, 3008		700
3010, 3012, 3020, 3022, 4002, 4004		700
4008, 4010, 4012, 4016, 4018, 4020		700
4022, 5002, 5004, 5008, 5010, 5012		700
5016, 5018, 5020, 5022, 6002, 6004		700
6008, 6010, 6012, 6016, 6018, 6020		700
6022, 7002, 7004, 7008, 7010, 7012		700
7016, 7018, 7020, 7022, 8004, 8008		700
8010, 8016, 8018, 8020, 8022		700
1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011		850
1023, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009		850
2011, 2013, 2021, 2023, 3001, 3003		850
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3019		850
3021, 3023, 4001, 4003, 4006, 4007		850
4009, 4011, 4013, 4014, 4015, 4017		850
4019, 4021, 4023, 5001, 5003, 5006		850
5007, 5009, 5011, 5013, 5014, 5015		850
5017, 5019, 5021, 5023, 6001, 6003		850
6006, 6007, 6009, 6011, 6013, 6014		850
6015, 6017, 6019, 6021, 6023, 7001		850
7003, 7006, 7007, 7009, 7011, 7014		850

7015, 7017, 7019, 7021, 8003, 8006	850
8007, 8009, 8014, 8015, 8017, 8019	850
8021	850

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet nr. 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-49 286 600</b>

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 312
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 113
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 425</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 143
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 143</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	40 890 439
Påløpte avdrag	890 601
Beregnet IN forpliktelse	4 665
<b>TOTALT</b>	<b>91 072 305</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 550 000
Tomt	1 181 295
<b>TOTALT</b>	<b>99 731 295</b>

## Forslag A

Forslag fra John Thobru om bom ved innkjøring i borettslaget v. nr. 43-45.

Begrunnelse: Han har sett seg lei på all uvettig/unødig innkjøring i brl. både dag og natt.

Spesielt mellom rettblokkene, med mye bråk og ulovlig parkering.

Han ønsker gjerne en handicapvennlig utgave.

### **Styrets forslag:**

Styret har tidligere ikke ønsket bom i borettslaget da dette har ført til ekstra vedlikeholdskostnader bl.a. grunnet hyppige reparasjoner. Styret velger nå likevel å innstille på at bom skal monteres, da vi ser en stadig økning i trafikken innad i borettslaget. I tillegg er kvaliteten på de typene bommer som leveres i dag av bedre kvalitet enn de var tidligere.

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

Nina Brandvold                      Ravnåsveien 25 G

Bengt Erik Farstad                Ravnåsveien 35 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

John Paulsen                        Ravnåsveien 45 C

Tom Reinertsen                    Ravnåsveien 69 D

Annette F. Lier                    Ravnåsveien 69 E

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Lene Iren Jenssen                Ravnåsveien 93

2. Bjørn Ragnolf Rønning        Ravnåsveien 61 E

3. Jon Thorstein                    Ravnåsveien 91 A

4. Øyvind Rongevær                Ravnåsveien 29 C

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Curt A. Lier                         Ravnåsveien 69 E

Gry Øyvor Mikalsen                Ravnåsveien 43 D

Fredrik Kristian Moe               Ravnåsveien 69 C

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

John Paulsen                        Ravnåsveien 45 C

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

Tom Reinertsen                    Ravnåsveien 69 D

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Curt A. Lier  
Gry Øyvor Mikalsen  
Fredrik Kristian Moe

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid 2014

- Lagt nye tak på oppganger i rettblokkene, samt malt oppgangene innvendig.
- Lappet asfalt på parkeringsplasser og veier i brl samt merking av p-plasser.
- Laget register for garasjeplassene og innført riktig prising av vedlikehold, med 100 kr. pr. mnd., med start f.o.m. jan. 2015.
- Borettslagets 2 utleieplasser i garasjen oppjustert med 100 kr, til 300 kr. pr- mnd.
- Parkeringsleie ute justert opp med 100 kr. pr. mnd.
- Liten oppgradering av lekeplass v 31.
- Igangsatt Grøntutvalget og fått gjennomført beplantning av uteområder.
- Befaring av leiligheter i 2014, videreført i 2015.  
Hensikten var å sjekke standard på vinduer, dører og radiatorer.  
Brannvern og ventilasjon ble også sjekket.  
Lukket alle avvik ihht brannvernrapporten 2014.  
Befaringen har foreløpig medført utskifting/reparasjon av noen vinduer, samt at rørlegger og vaktmester har justert/repasert termostater/ventiler på et stort antall radiatorer samt stoppekraner.  
Endelig evaluering av prosjektet i løpet av første halvår 2015.
- OPAK har på vegne av brl. avholdt anbudsrunde på legging av nytt garasjetak.
- Styret har sammen med en gruppe beboere (Garasjetak-gruppa), jobbet med planer for den visuelle utnyttelsen av garasjetaket.  
Consolvo blir utøvende entreprenør og arbeidene vil sannsynligvis starte i slutten av mai 2015 og vare ca. 10 uker.
- Styret har fulgt opp ca. 10% av leilighetene som ikke hadde fullført maling av gjerder og skillevegger. Pr. dags dato gjenstår et par leil. Samt 4 leil. med umalte private levegger. Disse blir fulgt opp til våren.

Det har vært avholdt 11 styremøter og flere arbeidsmøter i perioden april 2014 til og med mars 2015.

2 budsjettmøter med OBOS Lambertseter og vår forvaltningskonsulent,  
1 beboermøte, samt flere møter med Claussen & Heyerdahl og gartner..

### Styrehonoraret

Styret har budsjettet med en heving av styrehonoraret

Styret ønsker å heve styrehonoraret til kr. 290 000, med en årlig økning tilsvarende konsumprisindeksen.

Begrunnelse: Styret har en stadig økende arbeidsmengde med bl.a. befaringer av samtlige leil. og en videre evaluering av materialet.

I tillegg er også interessen blant beboerne for påta seg tillitsverv på fritiden lav, da dette til tider kan være tidkrevende arbeid. Som et middel for å opprettholde en ønsket kompetanse i styret, og samtidig øke rekruttering blant beboerne, ønsker vi derfor å heve styrehonoraret til et nivå tilsvarende nærliggende, sammenlignbare borettslag.

### 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@styrerommet.net](mailto:ovreravnasen@styrerommet.net).

Se borettslagets hjemmeside på: [www.ovreravnasen.no](http://www.ovreravnasen.no) for ytterligere informasjon.

## **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de 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 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vaktmester foretar kvartalsmessige avlesinger av strømmålere, og disse blir slått opp på tavle ved siden av dører i oppgangene: 39/41 F, 51 B, 61 C, 85 og 93. De som har månedlig avlesing kan maile styret og vi vil viderefremidle dette til vaktmester. Disse blir slått opp samme sted.

## **Vektertjeneste**

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

## **Container**

Borettslaget utplasserer avfallscontainer på gjesteparkeringa siste tirsdag i måneden kl. 17 til 21.

Ikke i juli og desember.

Det er ikke tillatt å kaste; maling/kjemikalier, elektriske artikler/elektronikk, gipsplater, dekk og batterier.

## **Maling**

Borettslaget har utlevering av maling vår, sommer og høst, fra malingsboden ved enden av garasjetaket.

Oppstart månedsskiftet april/mai.

Onsdager mellom kl. 18-19.

Det er viktig at alle tar sin del av ansvaret for maling av egne gjerder/skillevegger og terrasse/balkong panel.

## **Postkasseskilt**

Det er utarbeidet en mal for hvordan navn og adresse skal utformes. Finnes på vår hjemmeside og sendes styret, som bestiller og monterer skiltet kostnadsfritt.

Det er ikke tillatt med andre oppslag enn postkasseskilt.

## **Rørlegger**

Vi har en rammeavtale med VVS-gruppen, tlf. 22 04 04 06.

De har under befaringen vært inne og reparert og byttet et stort antall termostater.

Husk at ved oppgradering av bad og toalett må du søke styret samt kunne dokumentere at du har bruk kvalifisert rørlegger ved ferdigstilling. Ellers kan du bli erstatningsansvarlig ved evt. senere lekkasjer



**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. 300,-.

Fjernkontroll til garasjen kan bestilles pr. e-post eller ved henvendelse til styrevakt. Pris er kr. 750,-.

**Forsikring**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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.

**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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Fjernvarme**

Øvre Ravnåsen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Varme AS. Vaktmester skrur på varmen i september/oktober og av i april/mai. Dette er avhengig av utetemperatur.

**Energimerking**

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

**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](http://www.obos.no).

**Kabel-TV**

Multinett er vår nettleverandør og GET signalleverandør. Alle henvendelser vedrørende TV og bredbånd skal gå til GET pr. tlf.: 02123. Kostnadene for leveranse av kabel-TV, dekkes via felleskostnadene.

**Parabol**

Det er søknadsplikt til styret om montering av alle typer antenner. De skal være frittstående og ikke fastmontert til gulv eller vegg. Feil monterte antenner vil bli pålagt fjernet/remontert. 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 evt. hva som kan streames via bredbånd.

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 2014 Nye tak over oppgangene i rettblokkene samt maling av oppganger innvendig. Nye panelvegger i oppgang 59-61 A og B.
- 2013 Montert ekstra nødlys i garasjelegget  
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 garasjelegget.  
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, tilleggsisolering 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. tilleggsisolasjon.  
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 repoer.  
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.
- 2004 Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.  
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.