

Til andelseierne i Øvre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 4. mai 2016 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Godtgjørelse til valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om salg av to garasje plasser i felles parkeringshus kan selges til to andelseiere som ikke har bruksrett til garasjeplass fra før. 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, 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.03.2016

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

John Paulsen /s/ Tom Reinertsen /s/ Nina Brandvold /s/

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

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Paulsen	Skotbuveien 101
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	Lene Jenssen	Ravnåsveien 93
Varamedlem	Bjørn Ragnolf Rønning	Ravnåsveien 61 E
Varamedlem	Øyvind Rongevær	Ravnåsveien 29 C
Varamedlem	Jon Thorstein	Ravnåsveien 91

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Paulsen Skotbuveien 101

Varadelegert

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

Valgkomiteen

Curt A. Lier	Ravnåsveien 69 E
Gry Øyvor 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 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.

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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 12.174.260.

Dette er som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter for utleie av p-plasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 10.420.085.

Dette er ca kr 750.000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at de økte kostnader ved å vedlikeholde bygningsmassen (garasjetaket og utegrupper) ble tatt over drift og ikke som planlagt av oppsparte midler.

Resultat

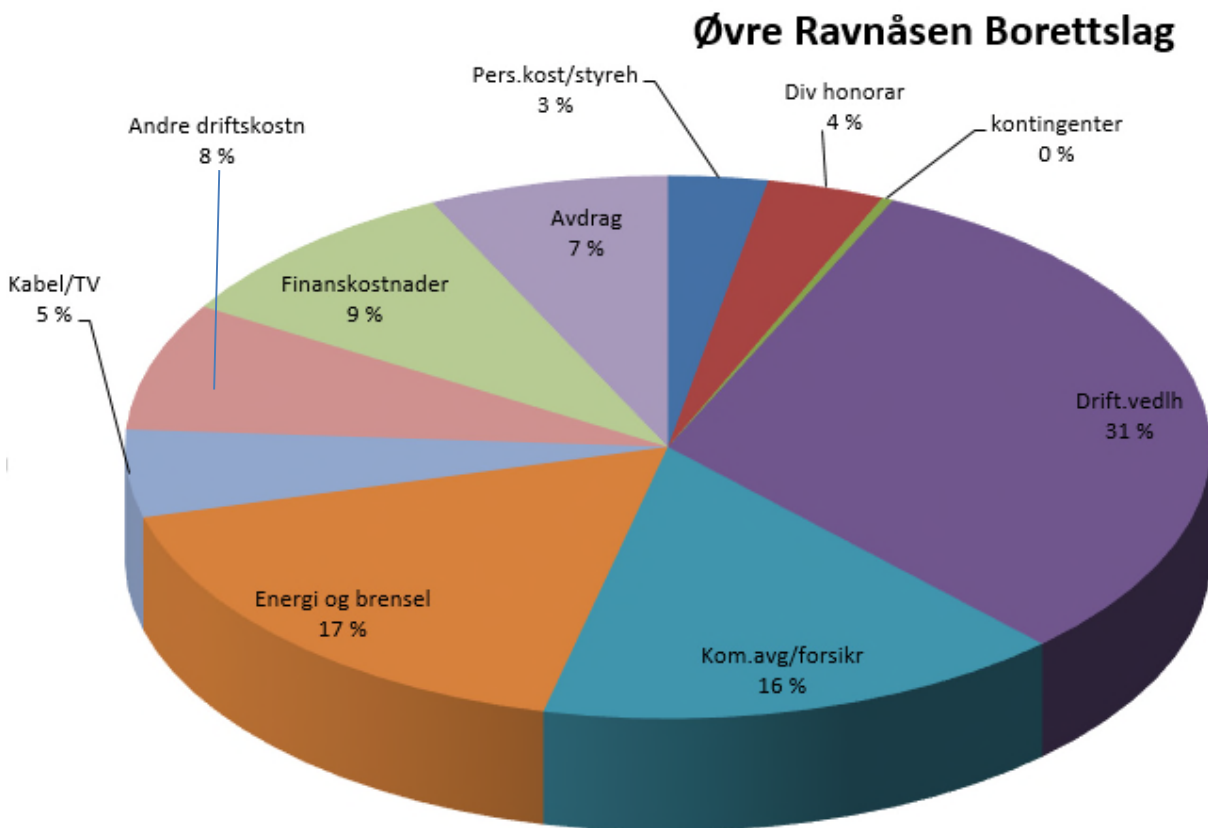
Årets resultat på kr 719.617 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2.371.071 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke regnet med større vedlikehold i 2016.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Energikostnader

Styret har budsjettetert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 41.353 (+6%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Øvre Ravnåsen Borettslag har et lån i Eika.

Lånets hovedstol er kr 40 millioner, og den flytende renten 2,4%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret utgjør kr 160.246 eks mva. i 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 10.03.2016

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 719 617. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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, 15. mars 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 541 894	2 730 627	2 541 894	2 371 071
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		719 617	3 331 324	889 000	2 806 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-890 439	-3 520 057	-2 650 000	-2 000 142
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-170 822	-188 733	-1 761 000	805 858
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 371 071	2 541 894	780 894	3 176 929
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 014 665	4 517 524		
Kortsiktig gjeld		-643 594	-1 975 631		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 371 071	2 541 894		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		900 513	3 602 020	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	11 194 412	8 266 132	11 904 000	12 568 000
Innbetalinger		5 112	0	0	0
Andre inntekter	3	74 223	28 245	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 174 260	11 896 397	11 914 000	12 568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 749	-76 239	-90 000	-96 000
Styrehonorar	5	-290 000	-245 000	-250 000	-296 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 500	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-1 500	0	0	-1 500
Forretningsførerhonorar		-194 475	-162 064	-211 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-232 836	-15 066	-75 000	-250 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 871 270	-1 242 070	-3 100 000	-2 100 000
Forsikringer		-648 171	-623 298	-686 000	-685 000
Kommunale avgifter	9	-1 317 148	-1 115 793	-1 318 000	-1 340 000
Parkeringsplasser	10	-1 500	0	0	0
Energi/fyring	11	-2 134 588	-2 122 216	-2 225 000	-2 100 000
Kabel-/TV-anlegg		-649 094	-636 992	-655 000	-670 000
Andre driftskostnader	12	-949 329	-902 503	-1 001 000	-1 023 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 420 085	-7 191 540	-9 661 000	-8 813 000
DRIFTSRESULTAT		1 754 176	4 704 857	2 253 000	3 755 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	112 419	167 298	50 000	10 000
Finanskostnader	14	-1 146 978	-1 540 831	-1 414 000	-959 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 034 559	-1 373 533	-1 364 000	-949 000
ÅRSRESULTAT		719 617	3 331 324	889 000	2 806 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		719 617	3 331 324		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer og andeler	16	18 388	18 388
Langsiktige fordringer		27 799	27 799
SUM ANLEGGSMIDLER		99 777 482	99 777 482
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 304	9 076
Kortsiktige fordringer	17	84 246	660 814
Driftskonto OBOS-banken		1 151 491	1 620 590
Skattetrekk OBOS-banken		21	0
Innestående i andre banker		41 748	28 042
Sparekonto OBOS-banken		1 728 856	2 199 003
SUM OMLØPSMIDLER		3 014 665	4 517 524
SUM EIENDELER		102 792 147	104 295 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Annen egenkapital	18	12 840 553	12 120 937
SUM EGENKAPITAL		12 861 953	12 142 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	40 000 000	40 890 439
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 286 600	90 177 039
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		639 076	1 068 488
Skyldig til offentlige myndigheter	21	588	2 425
Påløpte renter		0	9 974
Påløpte avdrag		0	890 601
Annen kortsiktig gjeld	22	3 929	4 143
SUM KORTSIKTIG GJELD		643 594	1 975 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 792 147	104 295 006

Pantstillelse	23	125 632 200	125 632 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2016
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

John Paulsen /s/

Tom Reinertsen /s/

Nina Brandvold /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Annette 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.

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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	8 714 856
Parkeringsleie	168 600
Garasjeleie	184 800
Brensel	2 196 756
Reg.kapitalkostnader (IN)	720
Kapitalkostnader (IN)	899 793
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-900 513
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 265 012

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-70 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 194 412

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	600
Forsikring	10 173
Salg av nøkler	2 100
P-plass utleie	56 550
Salg av portåpnere	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	74 223

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 400
Påløpte feriepenger	-3 929
Arbeidsgiveravgift	-46 419
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 749

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 2014/2015, og er på kr 290 000

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 11 178, jf. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-18 289
OPAK AS	-214 547
SUM KONSULENTHONORAR	-232 836

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Consolvo AS	-2 519 278
-------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 519 278

Drift/vedlikehold bygninger	-820 314
Drift/vedlikehold VVS	-91 806
Drift/vedlikehold elektro	-59 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 464
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 925
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 700
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 210
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 838
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-59 911
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-33 521

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 871 270

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-794 370
Renovasjonsavgift	-522 778

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 317 148**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****UTGIFTER PARKERINGSPLASSER**

Diverse kostnader	-1 500
-------------------	--------

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS -1 500**SUM PARKERINGSPLASSER -1 500****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 818
Fjernvarme	-2 029 770

SUM ENERGI / FYRING -2 134 588

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-86 248
Verktøy og redskaper	-3 211
Driftsmateriell	-1 085
Lyspærer og sikringer	-25 111
Vaktmestertjenester	-510 828
Renhold ved firmaer	-33 075
Snørydding/gressklipping	-4 369
Andre fremmede tjenester	-213 879
Kontor- og datarekvisita	-14 232
Kopieringsmaterieill	-4 781
Trykksaker	-4 057
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 178
Andre kontorkostnader	-280
Telefon/bredbånd	-4 392
Telefon, annet	-9 970
Porto	-14 407
Bilgodtgjørelse	-1 493
Reisekostnader	-527
Bank- og kortgebyr	-2 188
Velferdskostnader	-2 519
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-949 329

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 855
Renter av bankkonto i DNB	36
Gjensidige, utbytte 2014	81 174
SUM FINANSINNTEKTER	112 419

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter av Eika Boligkreditt AS	-1 133 110
Termingebyr Eika-lån	-600
Husbanken grunnlån	-10 043
Termingebyr Husbanken	-30
Andre rentekostnader	-3 195
SUM FINANSKOSTNADER	-1 146 978

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER	98 550 000
----------------------	-------------------

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: 16**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:	Balansført verdi
Multinett AS	22	150	3 300
<p>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.</p>			
Holmlia Vaktmesterservice AS	1 131	100	113 100
Nedskrevet i 2009			-56 550
Nedskrevet i 2013			-41 462
			15 088
<p>Kjøpt 1993 : 214 aksjer à kr. 100 Kjøpt 1994 : 917 aksjer à kr. 100</p>			
SUM AKSJER			18 388

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	85 350
-------------------	--------

Avsetning tap på fordringer	-6 116
-----------------------------	--------

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	5 011
---	-------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 246
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 840 553
Egenkapital fra IN tidligere	189 427
Egenkapital fra IN 2015	0
Reduksjon EK fra IN	-189 427
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 840 553

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		
Renter 31.12.2015: 2,089 %, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	35 265 734	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	890 439	
Nedbetalt tidligere, IN	189 427	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-40 000 000

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 beholderes 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.

Tabellen under gjelder kun ved IN lån, og vil ikke bety annet enn at borettslaget fra 1. januar også betaler avdrag på lånet. Dette vil ikke utgjøre noen ekstra kostnad for den enkelte andelseier, men representerer hva avdragene utgjør pr andel.

Leilighetsnr	Eika Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/01-2016
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2016		
2016		
1025, 1027, 1028, 1029, 1031,1032		600
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
1024,1030,1033,1034,1039		600
1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1022		740
2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012		740
2020, 2022, 3002, 3004, 3006, 3008		740
3010, 3012, 3020, 3022, 4002, 4004		740
4008, 4010, 4012, 4016, 4018, 4020		740
4022, 5002, 5004, 5008, 5010, 5012		740
5016, 5018, 5020, 5022, 6002, 6004		740
6008, 6010, 6012, 6016, 6018, 6020		740
6022, 7002, 7004, 7008, 7010, 7012		740
7016, 7018, 7020, 7022, 8004, 8008		740
8010, 8016, 8018, 8020, 8022		740
1001, 1003, 1005, 1007, 1009, 1011		930
1023, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009		930
2011, 2013, 2021, 2023, 3001, 3003		930
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3019		930
3021, 3023, 4001, 4003, 4006, 4007		930
4009, 4011, 4013, 4014, 4015, 4017		930
4019, 4021, 4023, 5001, 5003, 5006		930
5007, 5009, 5011, 5013, 5014, 5015		930
5017, 5019, 5021, 5023, 6001, 6003		930
6006, 6007, 6009, 6011, 6013, 6014		930
6015, 6017, 6019, 6021, 6023, 7001		930
7003, 7006, 7007, 7009, 7011, 7014		930
7015, 7017, 7019, 7021, 8003, 8006		930
8007, 8009, 8014, 8015, 8017, 8019		930
8021		930

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	-21
Skyldig arbeidsgiveravgift	-567
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-588

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 929
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 929

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 286 600
Pantelån	40 000 000
Beregnete IN forpliktelser	0
TOTALT	89 286 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

FORSLAG 4**Forslag fra Styret:**

Styrets bruksrett til to garasje plasser i felles parkeringshus selges til to andelseiere som ikke har bruksrett til garasjeplass fra før.

Begrunnelse:

De to garasjeplassene har frem til nå vært leid ut til andelseiere i borettslaget, men styret finner det rasjonelt at bruksretten til disse, i likhet med bruksretten til de øvrige garasjeplassene i parkeringshuset, innehas av andelseiere i borettslaget.

Inntektene fra salget er ment brukt til fremtidig vedlikehold/rehabilitering.

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

Nina Brandvold Ravnåsveien 25 G

B. Som styremedlemmer for 2 år, og 1 år foreslås:

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D
Annette F. Lier Ravnåsveien 69 E
Anne Grethe Tvetter Benmich Ravnåsveien 65 C (for ett år)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bengt Erik Farstad Ravnåsveien 35 D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Pål A. Aas Helland Ravnåsveien 39 C
2. Bjørn Ragnolf Rønning Ravnåsveien 61 E
3. Jon Thorstein Ravnåsveien 91 A
4. Øyvind Rongevær Ravnåsveien 29 C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nina Brandvold Ravnåsveien 25 G

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Curt A. Lier Ravnåsveien 69 E
Gry Øyvor Mikalsen Ravnåsveien 43 D
Fredrik Kristian Moe Ravnåsveien 69 C

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Curt A. Lier
Gry Øyvor Mikalsen
Fredrik Kristian Moe

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid 2015

- Har foretatt fortløpende utskiftninger av vinduer og terrassedører.
- Avsluttet i november befaringsrunde med vaktmester som reparerte vinduer og dører, har nå oversikt over de vinduer og dører som må byttes. Pga flommen i fjor høst har våre bestillinger hos Nordan blitt skadelidende, fabrikken er i full produksjon igjen i løpet av mars.
- Fortsatt er det problemer med radiatorer og styret har i samråd med rørlegger å besluttet å bytte til en ny type termostat fortløpende.
- Brannsikringsfirma har hatt befaring i samtlige leiligheter og byttet defekte brannvarslere og pulverapparater.
- Det er etablert 2 mc utleieplasser i garasje, utleiepris er kr. 100,- pr. måned.
- Gamle posthuset ved inngangen til garasjetaket er flyttet til innkjøring nedre garasjeplan og er tenkt brukt av grøntgruppa.
- Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden og flere arbeidsmøter. Flere møter med Consolvo/Opak og Claussen og Heyerdahl i forbindelse med rehabiliteringen av garasjetaket.
- Foretatt rundvask av garasjeanlegget oppe med trappehus.
- Styrets medlemmer har foretatt ryddedugnad i alle fellesboder og kjellerganger

Styrehonoraret

*Styret har budsjettet med en heving av styrehonoraret
Generalforsamlingen vedtok i fjor 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 Miljørommet ved innkjøringen til nedre garasjeplan, med kontortid siste tirsdag hver måned, mellom klokken 18:00 og klokken 19:00.

Styret har styretelefon: 992 59 213, og e-post ovreravnasen@styrommet.net

Se borettslagets hjemmeside på: 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 månedlige 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.

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.

Fra og med 2016, tirsdager 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. 300,- 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. 1.150,-.

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. 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. 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 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.

Kabel-TV

Multinett er vår nettleverandør og GET signalleverandør. Alle henvendelser vedrørende TV skal gå til GET 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

- 2015 Lagt nytt garasjetak.
Etablert 2 små og en stor samværsgruppe med Pergola på garasjetaket.
Montert flere nye takplater i øvre garasjeplan samt tetting av sprekker i gulv.
Innhentet tilstandsrapport fra Opak. Dette er ment som grunnlag for videre arbeid med vedlikehold.
Erstattet papircontainer ved malerbod med 3 nye brannsikre containerhus.
Lagt beslag på brystninger i leiligheter som vender ut mot garasjetaket.
- 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 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.
- 2010 Bytte av vifterem og overhaling av samtlige ventilasjonsmotorer.
Rehabilitering av terrasser med skifte av membran og isolasjon, tilleggisolering og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser.
Utskifting av brannvernustyr.
Internkontroll av el-anlegget.
Internkontroll av ventilasjonsanlegget.
Gjerder er skiftet.
- 2009 Beplantning beskåret.
Rehabilitering av alle tak, med 20 cm. tilleggisolasjon.
De fleste gjerder på gangplan ble skiftet.
Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg.
Det er montert fartsdumper i garasjen.
Det er byttet parkering og vekterselskap.
- 2008 Termostatene i leilighetene er skiftet.
En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010.
Betong er utbedret på fire repoer.
Det er skiftet panel på 14 vegger.
- 2007 Skifte av 10 panelvegger som var dårlige.
Skifte av belegg på 2 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.

Gjeste plasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert.

Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.

2004 Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå.

Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.

2003 Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført.

Storo Blikkenslagerverksted AS har lagt beslag på blomsterkassene på terrassene.

Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr. 33 fikk montert to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska. Nordstrand Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.

2002 Tilstandsvurdering medtilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren 2003. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter.

Anbudsarbeider på tekking/omegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren 2003, ventes avsluttet før sommerferien samme år.

2001 Rehabilitering ferdigstilt. Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellinger.

Det har forekommet lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende.

Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer.

Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.

2000 Fasadene ble malt.

Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.

1999 Kabelanlegget ble skiftet.

Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.

1997 Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg for å lette renholdet. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.

1996 Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjeanleggets 2. etasje.

1995 Ombygging av kabel-TV anlegget.

1992 Satt opp tak over inngangspartiene



OBOS-
medlemmer
opplever mer
for mindre!

Fordeler **hele livet**

Som OBOS-medlem stiller du foran i køen den dagen du skal kjøpe egen bolig. Du får også en rekke fordeler alle de årene du ikke benytter deg av forkjøpsretten:

- Inntil 50 % rabatt på bolig- og kulturtilbud.
- Svært gode betingelser på lån, sparing og forsikring.
- Forkjøpsrett til 87 000 nye og brukte OBOS-boliger.



BLI MEDLEM:

www.obos.no eller send sms: **OBOS** til **2030**