

Til andelseierne i Øvre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. mai 2017 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 torsdag 4. mai 2017 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Gunnar Andersen i Ravnåsveien 89

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, 23. mars 2017
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Nina S. Brandvold /s/ Tom Reinertsen /s/ Anne Grethe Benmich /s/

Bengt Erik Farstad /s/ Annette Lier /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina S. Brandvold	Ravnåsveien 25 G
Nestleder	Tom Reinertsen	Ravnåsveien 69 D
Styremedlem	Anne Grethe Benmich	Ravnåsveien 65 C
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsveien 35 D
Styremedlem	Annette Lier	Ravnåsveien 69 E
Varamedlem	Pål-Alexander Aas Heiland	Ravnåsveien 39 C
Varamedlem	Bjørn Ragnolf Rønning	Ravnåsveien 61 E
Varamedlem	Øyvind Rongevær	Ravnåsveien 29 C
Varamedlem	Jon Thorstein	Ravnåsveien 91

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Nina S. Brandvold		Ravnåsveien 25 G
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 2 menn og 3 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 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 12.953.037.

Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av inntekten fra salget av to garasjeplasser og tilskuddsmidler fra Miljøfondet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 8.831.734.

Dette er som budsjettet. Det positive avviket på drift og vedlikehold på ca kr 400.000 utliknes av et tilsvarende negativt avvik i energi.

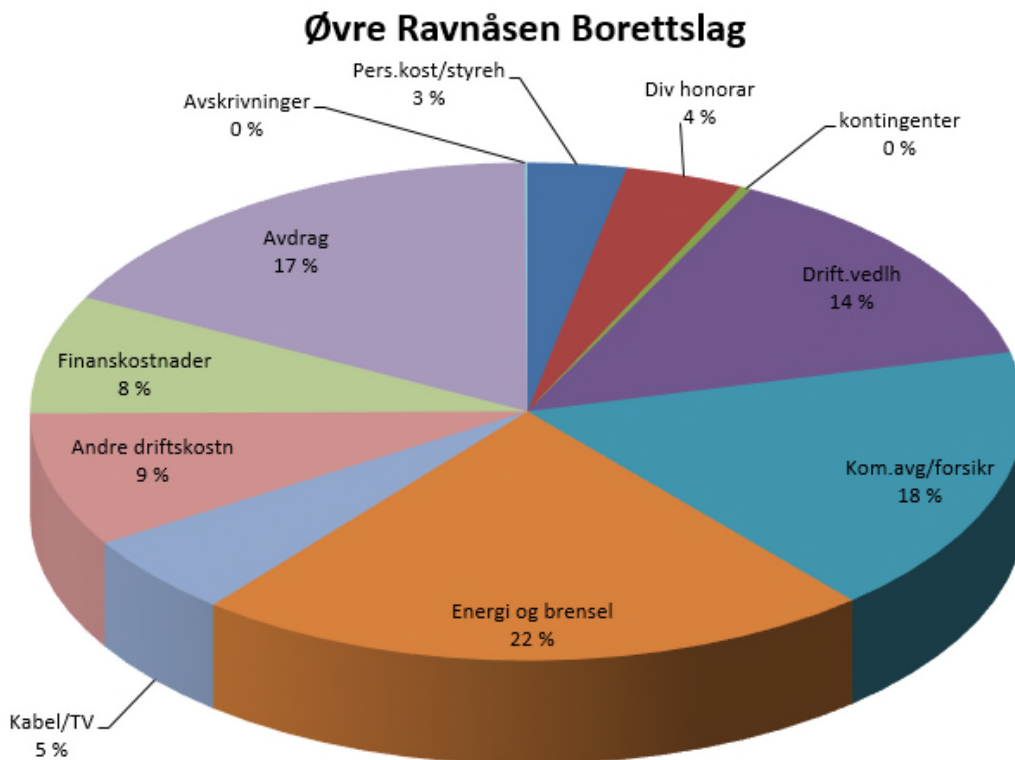
Resultat

Årets resultat på kr 3.425.791 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3.680.821 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 millioner til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering, som finansieres med et nytt låneopptak på ca kr 6 millioner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettetert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettetert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 41.153 (+ 6,4%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Øvre Ravnåsen Borettslag har lån i Eika.

Lånet har en gjenværende hovedstol på kr 37,6 millioner, og en flytende rente på 2,25 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a / Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør kr 164.254 eks mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.17. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23. mars 2017
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Nina S. Brandvold /s/ Tom Reinertsen /s/ Anne Grethe Benmich /s/

Bengt Erik Farstad /s/ Annette Lier /s/

Til Generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Ravnåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 425 791. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har

avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 31. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

474 ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 371 071	2 541 894	2 371 071	3 680 821
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 425 791	719 617	2 806 000	3 355 000
Tilbakeføring av avskrivning	18	10 941	0	0	
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-108 125	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 018 857	-890 439	-2 000 142	-2 070 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 309 750	-170 822	805 858	1 285 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 680 821	2 371 071	3 176 929	4 965 821
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 954 144	3 014 665		
Kortsiktig gjeld		-1 273 323	-643 594		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 680 821	2 371 071		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	900 513	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	12 503 116	11 194 412	12 568 000	12 960 000
Innbetalinger		0	5 112	0	0
Andre inntekter	3	449 921	74 223	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 953 037	12 174 260	12 568 000	12 960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 570	-79 749	-96 000	-85 000
Styrehonorar	5	-296 000	-290 000	-296 000	-307 000
Avskrivninger	18	-10 941	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-6 000	-1 500	-1 500	-3 000
Forretningsførerhonorar		-200 310	-194 475	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-234 081	-232 836	-250 000	-505 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 601 227	-3 871 270	-2 100 000	-1 226 000
Forsikringer		-685 244	-648 171	-685 000	-725 000
Kommunale avgifter	9	-1 354 772	-1 317 148	-1 340 000	-1 385 000
Parkeringsplasser		0	-1 500	0	0
Energi/fyring	10	-2 584 599	-2 134 588	-2 100 000	-2 530 000
Kabel-/TV-anlegg		-614 832	-649 094	-670 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-1 017 174	-949 329	-1 023 500	-1 173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 734 550	-10 420 085	-8 813 000	-8 781 000
DRIFTSRESULTAT		4 218 487	1 754 176	3 755 000	4 179 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	104 626	112 419	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-897 322	-1 146 978	-959 000	-834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-792 696	-1 034 559	-949 000	-824 000
ÅRSRESULTAT		3 425 791	719 617	2 806 000	3 355 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 425 791	719 617		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Andre varige driftsmidler	18	97 184	
Aksjer og andeler	15	18 388	18 388
Langsiktige fordringer		27 799	27 799
SUM ANLEGGSMIDLER		99 874 666	99 777 482
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 116	8 304
Kortsiktige fordringer	16	77 302	84 246
Driftskonto OBOS-banken		1 836 051	1 151 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		651	21
Innestående i andre banker		18 911	41 748
Sparekonto OBOS-banken		3 015 114	1 728 856
SUM OMLØPSMIDLER		4 954 145	3 014 665
SUM EIENDELER		104 828 811	102 792 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 214 * 100		21 400	21 400
Opptjent egenkapital		16 266 344	12 840 553
SUM EGENKAPITAL		16 287 744	12 861 953
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 981 143	40 000 000
Borettsinnskudd	19	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 267 743	89 286 600
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 268 175	639 076
Skyldig til offentlige myndigheter	20	1 517	588
Annen kortsiktig gjeld	21	3 632	3 929
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 273 324	643 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 828 811	102 792 147

Pantstillelse	22	125 632 200	125 632 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. mars 2017
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Nina S. Brandvold /s/ Tom Reinertsen /s/ Anne Grethe Benmich /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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 017 960
Parkeringsleie	167 400
Garasjeleie	183 400
Brensel	2 196 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 565 516

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-62 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 503 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av garasjer 50001 og 50002	317 000
Tilskuddsmidler fra Miljøfondet	107 000
Salg av nøkler	2 700
P-plass Leier	8 150
Salg av poståpnere	15 071
SUM ANDRE INNTEKTER	449 921

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 150
Påløpte feriepenger	-3 632
Arbeidsgiveravgift	-47 788
SUM PERSONALKOSTNADER	-78 570

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 2015/2016, og er på kr 296 000
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 10 161 , jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 250
OBOS	-6 364
OBOS Prosjekt AS	-52 033
Lekeplassinspektøren AS	-6 250
Firma ARRK	-4 375
Claussen & Heyerdahl AS	-163 809
SUM KONSULENTHONORAR	-234 081

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-954 082
Drift/vedlikehold VVS	-239 372
Drift/vedlikehold elektro	-25 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 508
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-27 669
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 859
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 313
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 695
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 625
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-16 075
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 601 227

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-776 734
Renovasjonsavgift	-578 038
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 354 772

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 349
Fjernvarme	-2 447 250
SUM ENERGI / FYRING	-2 584 599

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-106 444
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 804
Verktøy og redskaper	-8 799
Telefon-/kontormaskiner	-598
Driftsmateriell	-2 733
Lyspærer og sikringer	-27 306
Vaktmestertjenester	-547 858
Vakthold	-54 636
Renhold ved firmaer	-11 590
Andre fremmede tjenester	-143 063
Kontor- og datarekvisita	-16 582
Kopieringsmaterieill	-13 467
Trykksaker	-5 391
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 220

Andre kostnader tillitsvalgte	-10 161
Andre kontorkostnader	-438
Telefon/bredbånd	-3 700
Telefon u/mva	-3 603
Telefon, annet	-4 239
Porto	-12 408
Bilgodtgjørelse	-406
Reisekostnader	-134
Bank- og kortgebyr	-1 910
Velferdskostnader	-2 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 017 174

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 912
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 108
Renter bank	26
Kundeutbytte Gjensidige	87 580
SUM FINANSINNEKTER	104 626

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter av Eika Boligkreditt AS	-896 563
Termingebyr Eika-lån	-600
Andre rentekostnader	-159
SUM FINANSKOSTNADER	-897 322

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.59 og 62.

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

NOTE: 15**AKSJER 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			
SUM AKSJER			18 388

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	66 268
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 545
Avsetning tap på fordringer	-6 116
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	15 605
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 302

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25%. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2012	-40 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 018 857
	-37 981 143
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-37 981 143

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sikringsskap for lading av elbil

Tilgang 2016

Kostpris

108 125

Avskrevet i år

-10 941

97 184

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**97 184****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-10 941****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet nr. 4022

-235 000

Opprinnelig 1985

-49 051 600

SUM BORETTSINNSKUDD**-49 286 600****NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-651

Skyldig arbeidsgiveravgift

-866

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-1 517****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-3 632

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-3 632****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

49 286 600

Pantelån

37 981 143

Påløpte avdrag

0

TOTALT**87 267 743**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger

98 550 000

Tomt

1 181 295

TOTALT**99 731 295**

Forslag 4 A – Forslag fra Gunnar Andersen i Ravnåsveien 89

Fra dato: "Gunnar Andersen"

Sendt: 12. mars 2017 13:09

Til: ovreravnasen@styrerommet.net

Emne: Forslag til generalforsamlingen 2017

Innsendt av Gunnar Andersen

Ravnåsveien 89

I forb. med den store rehabiliteringen for noen år tilbake var det slik at terrassehusene fikk nye membraner, heller, hengebalkonger og nytt tak. (kanskje enda mer også som jeg ikke husker i farten)

Rettblokkene skulle få nye tak, men det var noe som ikke ble utført i fullskala.

Takene over trappehusene ble av en eller annen grunn ikke tekket, og det vil grovt regnet si at ca. 10-15 % (eller i underkant av 100 kvm).

Det innebar at det fortsatte å lekke gjennom taket, som igjen førte til avflassing av maling på innertaket som igjen falt ned på trappene. Det var også vann som rant ned veggene som ble til istapper om vinteren. Vet dette skjedde i flere trappeløp, men iom at jeg selv bor i nr.89, så la meg først og fremst beskrive hendelsesforløpet der videre.

Det var først etter at jeg påpekte fortsatt lekkasjer at det ble innrømmet at taket over trappehusene ikke var tekket under rehabiliteringen.

Hva dette skyldes har jeg aldri fått svar på, bare tåkelegging og at daværende styreleder Randell sa noe om at de hadde tatt dette opp med konsulentfirmaet.

Det ble foretatt tekking i ettertid, men det virker som noe lappverk iom at det fortsatt flasser. Det blir derfor foretatt en årlig maling av innertaket, noe som igjen fører til maligssøl i trappeløpet, og det i et trappeløp som fra før av er veldig slitent med bla. trapper så slitt i betongen at armeringsjern ligger i dagen, og fugemasser i skjøter som har sprukket og smuldret opp.

Grunnen til at jeg tar opp dette nå er at det det ikke er mulig å få vite hva som skjedde, og at det fortsatt flasser i innertaket i nr.89.

Denne rehabiliteringen kostet etter hva jeg husker ca.30-35 millioner, og jeg mener vi beboere har krav på å vite hvorfor ikke trappehusene ble tekket i første omgang.

Det blir som å kjøpe 3 nye dekk til bilen når alle de 4 gamle er slitte.

I dagens transparente samfunn forventes det at tåkelegging ved si at det ikke er mulighet for innsyn, samt mangel på svar ikke gjør mistanken om at det har blitt begått en kjempebrøler fra den tids styre mindre.

Både når det gjelder hovedrehabiliteringen, og det som ble utført i ettertid etter at jeg satte søkelys på dette.

Det er naturlig at man ikke er i besittelse av egen kompetanse og naturlig nok setter bort prosjektet til et konsulentfirma, men når man forvalter 30-35 millioner kr. av bebernes penger burde man kanskje ikke da bruke noen ekstra tusenlapper på en ekstern objektiv konsulent som kunne kvalitetssikre det ferdige prosjektet og kanskje kunne sagt: Opps...her mangler det jo planer for tekking over trappehusene.

Men uansett er det styret som er siste sensor, så derfor må dette til slutt taes opp på generalforsamlingen, men dette kunne styret ha unngått ved å være mere imøtekomende tidligere.

Så spørsmålet er: Hvorfor ble det ikke tekket i første omgang, og hva ble ekstrakostnadene på den tekkingen som ble utført i ettertid? (bl.a. det å ha stillaser stående oppe i flere uker kan ikke ha vært billig)

Spørsmålet stilles fordi det kan virke som en stor ekstrakostnad som til slutt selvfølgelig må dekkes av oss beboere. Om dette ble behandlet av et tidligere styre så ligger dokumentasjonen/regnskap der uansett. (og så vidt jeg kan huske sitter noen fra den tid i dagens styre også nå)

Spørsmålet stilles også fordi vi nå står ovenfor en ny rehabilitering med utskifting av vinduer og dører, og at en slik kjempebrøler ikke skal skje igjen.

Og apropos rehabilitering: Jeg har det skriftlig i maildialog fra de to siste styrelederne at det skal satses på rettblokkene og at det skal legges nytt beleg i trappeløpene (om nødvendigvis ikke den samme sklisikre legeringen som er lagt i terrasseblokkene, men noe lignende), men det har de meldt like før de har gått av og flyttet.

Det er noe som heter "ute av syne, ute av minne" og det gjelder for de fleste bortsett fra oss som går i trappeløpet hver dag.. Kan det være en grunn til at ethvert nytt styre ikke vil gjennomføre det avgåtte styreledere har sagt?

Er det ingen forpliktelse i at ny styreleder følger opp det tidligere styreleder har sagt?

Uansett det flere av oss som bor i rettblokkene som føler dette med brutte løfter fra avgåtte styreleder, som igjen ikke blir fulgt opp av nye som veldig urettferdig.

Mvh

Gunnar Andersen

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Grethe Benmich Ravnåsveien 65 C
Bengt Erik Farstad Ravnåsveien 35 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D
Annette Lier Ravnåsveien 69 E

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nina S. Brandvold Ravnåsveien 25 G

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

28.02.2017

Curt A. Lier Fredrik Kristian Moe Gry Øyvor Mikalsen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid i perioden

- Utarbeidet retningslinjer for bruk av elbiler i garasjelegget. Opprustning av sikringsboksen utenfor vaskeriet for å legge nye kurser til elbiler.
- Engasjerte firmaet LOFT for utarbeidelse av ny og fullstendig skiltplan for brl.
- Aktiv Rørinspeksjon har foretatt vedlikeholdsspyling av innvendige rør.
- Styret har engasjert OBOS Prosjekt til hjelp ved utarbeidelse/anbudsinnydelse til vedlikeholdsprosjektene: 1. Overflatebehandling. 2 Utskifting vinduer/dører.
- Salg av 2 garasjeplasser som brl. disponerte. Innbrakte henholdsvis 160- og 170 000 kr.
- Lagt nytt tak over trappehus til garasjelegget, samt installert ny elektrisk ventilasjon innvendig.
- Etter ønske fra beboere, forsterket vi de provisoriske tretrappene ut mot garasjetaket. Disse harmonerte bedre rent estetisk mot sittegruppene enn de gamle jerntrappene.
- Feiret ferdigplantingen av sittegruppene (takk til grøntgruppa) på årets Rusken.
- P.g.a. søppelkaoset i byen, så vi oss nødt til å leie inn ekstra container for å få unna papirmengdene som enkelte steder i brl. ikke ble hentet på 7 uker.
- Ryddet garasjelegget for søppel og dekk.
- Flere nye takplater montert over garasjeplasser. Virker som vi nå har fått kontroll over lekkasjene fra garasjetaket.
- OBOS har etablert ny mal for hjemmesiden, som vi har tatt i bruk. Foreløpig noe uoversiktlig. Noe av det gamle arkivmaterialet er forsvunnet på veien. Vi jobber videre med saken.
- Inngått avtale med firma Lekeplassinspektøren AS om årlig ettersyn av lekeplasser.
- Gjennomført den årlige brannvernsrunden (sjekk av brannslukkere og brannvarslere) i regi av Norsk Brannvern AS.
- Det har vært avholdt 12 antall styremøter og 20 arbeidsmøter, samt at vedlikeholdsgruppa har hatt flere befaringer og møter med OBOS Prosjekt og firmaer. Ett beboermøte i april. Vi har også deltatt på Stiftelsen Holmlia Nærmiljøs årlige helgeseminar.

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@styreverrommet.net

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til 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

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.

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. Fjerning av radiator er søknadspliktig.

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 (minimum 1 mnd.) 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.

Elbil i garasjen

Dersom du har eller planlegger å kjøpe elbil og ønsker mulighet for lading i garasjen, har styret utarbeidet retningslinjer for dette. Ta kontakt med styret.

Nøkler

Nøkler kan kjøpes på styrevakt, ved henvendelse til styretelefon eller vaktmester kan det gjøres avtale individuelt. Pris per nøkkel er kr. 350,-. Fjernkontroll til garasjen kan bestilles pr. e-post eller ved henvendelse til styrevakt. Pris er kr. 1.550,-.

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 innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 i forbindelse med den årlige brannvernrunnen i regi av Norsk Brannvern AS.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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 Fjernvarme AS.

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.

Internett

Den enkelte beboer står fritt til å velge internettleverandør.

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2016 Vedlikeholdsspyling av rør fra kjøkken og bad, ved Aktiv Rørinspeksjon.
Nye (provisoriske) tretrapper erstattet jerntrappene på garasjetaket.
Firmaet LOFT startet montering av skilt i brl.
Nytt tak og elektrisk ventilasjon i trappehuset til garasjeanlegget.
Oppstart av prosjekt 1: Maling av borettslaget og diverse overflatebehandling
Oppstart av prosjekt 2: Utskifting av vinduer/dører.
- 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 nødllys 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.
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, tilleggisolasjon og bytte av heller. Installasjon av avrenning fra blomsterkasser.
Utskifting av brannvernstyr.
Internkontroll av el-anlegget.
Internkontroll av ventilasjonsanlegget.
Gjerder er skiftet.
Beplantning beskåret.
- 2009 Rehabilitering av alle tak, med 20 cm. tilleggisolasjon.
De fleste gjerder på gangplan ble skiftet.
Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg.
Det er montert fartsdumper i garasjen.
Det er byttet parkering og vekterselskap.
- 2008 Termostatene i leilighetene er skiftet.
En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010.
Betong er utbedret på fire reposer.
Det er skiftet panel på 14 vegger.
- 2007 Skifte av 10 panelvegger som var dårlige.
Skifte av belegg på 2 reposer.
Diverse utskiftninger på lekeplassen.
Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet.
- 2006 Alle lekeplasser er kontrollert.

"Grøntmiljø" har fjernet en del syke planter, nye busker blir plantet til våren. Det er innhentet tilstandsrapport for borettslaget. Dette slik at styret skal kunne utarbeide en vedlikeholdsplan.

- 2005 Skiftet motor på vifter i 71 og 81.
Brannsikret søppelboder på oversiden av 25 og 49. Dette er gjort ved brannhemmende belegg på veggene og låste dører.
Det er asfaltert i borettslaget, lappet vesentlige store hull. Snuplassen ved nr. 25 er asfaltert. Laget 2 fartsdumper mellom 33 og 29.
Gjesteplasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert.
- 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 med tilhørende 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/omlegging 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 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



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.

- Inntill 50 % rabatt på bolig- og kulturtilbud
- Svært gode betingelser på lån, sparing og forsikring
- Forkjøpsrett til ca. 90 000 nye og brukte OBOS-boliger

Les mer på obos.no/blimedlem

