

## Til beboerne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag  
avholdes

torsdag 23. mai 2013 kl. 18:00 i Holmlia Kirke.

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag om endring av vedtektenes § 3-2(2)**  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 16.04.2013  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
Styremedlem	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
Styremedlem	Rosilee Elisabeth Mijer	Ravnkroken 23 B
Varamedlem	Berit Langenes Siegel	Ravnkroken 1 E
Varamedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Per Jørgen Sundstrøm		Ravnkroken 13 D

Varadelegert		
Lars Sten Rørvik		Ravnkroken 15 J

Valgkomiteen		
	Tor Helge Borg	Ravnkroken 21 E
	Ove Andreas Johansen	Ravnkroken 25 F
	Janette Reiersen	Ravnkroken 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.  
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

Ravnkroken 1-29

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18.000 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 185 – 58.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

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

**ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 6.955.089.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 4.629.850. Dette er kr 645.150 lavere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak lavere forbruk til energi og fyring.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2.101.265 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

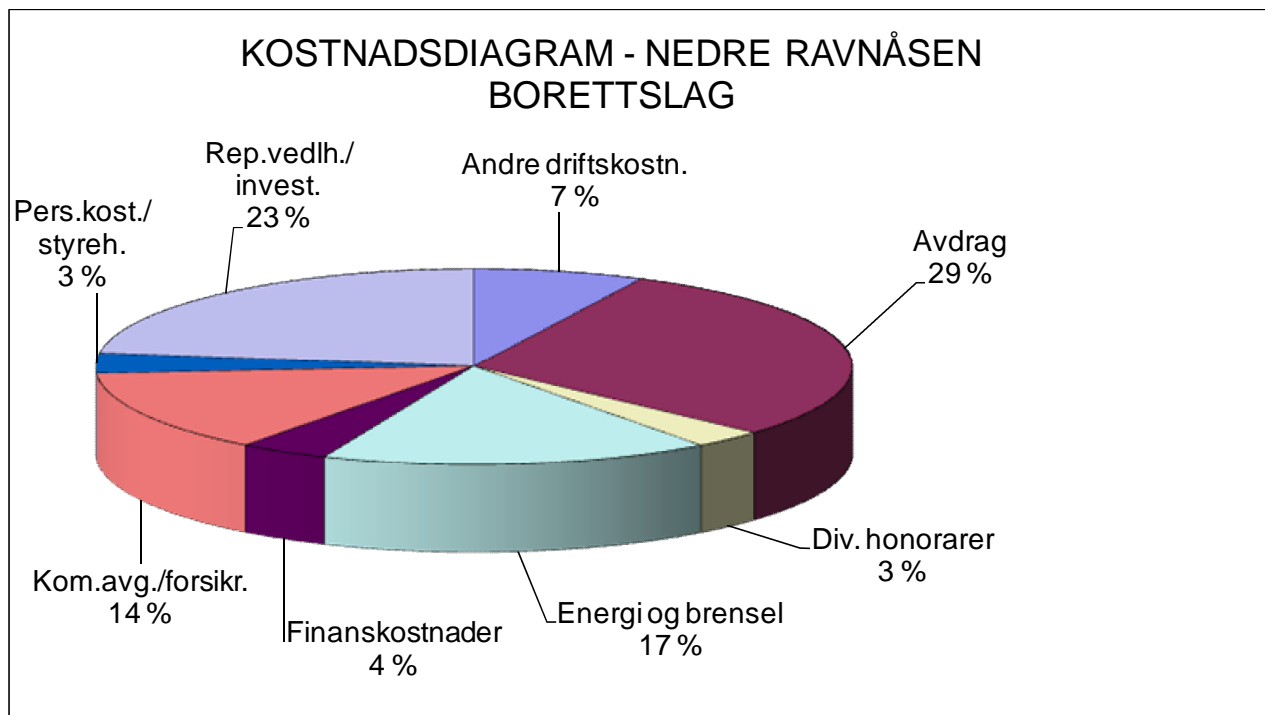
**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2012 ble det ekstraordinært innbetalt kr 26.338 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2.074.927.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 694.539.



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

### **BUDSJETT FOR 2013**

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med lavere energikostnader enn hva som ble budsjettert for 2012.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2013 har økt med 13 %. Premiendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### **Lån**

Borettslaget har 1 lån i Terra Bolig Kreditt AS til en flytende rentesats 3,95 % pr. 30.04.2011. Gjenværende løpetid på lånet er 8,5 år.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en flytende rentesats på 2,2 % pr 26.02.2013. Lånet blir nedbetalt i 2014.

**Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

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

**Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret er identisk som for 2012.

**Medlemskontingenten**

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

**Felleskostnader**

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16.04.2013  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag, som viser et overskudd på                   kr 2 101 265. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nedre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/

*Statsautorisert revisor*



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>668 549</b>	<b>1 095 719</b>	<b>668 549</b>	<b>694 539</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 101 265	1 566 046	1 453 000	1 461 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	2 307	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 048 937	-1 995 523	-2 042 859	-2 090 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-26 338	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>25 990</b>	<b>-427 170</b>	<b>-589 859</b>	<b>-629 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>694 539</b>	<b>668 549</b>	<b>78 690</b>	<b>65 539</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 737 463	2 074 232		
Kortsiktig gjeld		-1 042 925	-1 405 683		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>694 539</b>	<b>668 549</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 747 377	1 755 691	1 754 000	1 721 256
Innkrevde felleskostnader	2	5 207 712	5 207 712	5 208 000	5 208 744
Andre inntekter		0	122 973	16 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 955 089</b>	<b>7 086 376</b>	<b>6 978 000</b>	<b>6 930 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-33 412	-24 312	-24 000	-45 000
Styrehonorar	4	-200 000	-153 000	-155 000	-200 000
Avskrivninger		0	-2 307	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 250	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 456	-85 880	-89 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-115 227	-197 292	-120 000	-120 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-1 312 475	-1 833 212	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-467 220	-391 414	-430 000	-530 000
Kommunale avgifter	8	-474 213	-449 377	-470 000	-496 000
Energi/fyring	9	-1 158 734	-1 355 902	-1 700 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-270 568	-248 101	-260 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-483 369	-469 369	-500 000	-500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 629 850</b>	<b>-5 236 216</b>	<b>-5 275 000</b>	<b>-5 288 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 325 239</b>	<b>1 850 160</b>	<b>1 703 000</b>	<b>2 142 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		26 338	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 351 577</b>	<b>1 850 160</b>	<b>1 703 000</b>	<b>2 142 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 783	32 297	24 000	15 000
Finanskostnader	12	-266 095	-316 411	-274 000	-196 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-250 313</b>	<b>-284 114</b>	<b>-250 000</b>	<b>-181 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 101 265</b>	<b>1 566 046</b>	<b>1 453 000</b>	<b>1 461 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 101 265	1 566 046		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer	15	1 650	1 650
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 804 119</b>	<b>53 804 119</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	41 724	523 359
Driftskonto i OBOS		1 415 599	883 353
Sparekonto i OBOS		280 141	667 520
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 737 463</b>	<b>2 074 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 541 582</b>	<b>55 878 351</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 900
Annen egenkapital (opptjent EK og EK fra IN)	17	19 972 998	17 871 733
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 983 898</b>	<b>17 882 633</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 181 860	8 257 135
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 514 760</b>	<b>36 590 035</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		601 121	965 070
Skyldig offentlige myndigheter	21	62	1 094
Påløpne renter		12 882	30 734
Påløpne avdrag		418 017	408 484
Annen kortsiktig gjeld	22	10 844	300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 042 925</b>	<b>1 405 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 541 582</b>	<b>55 878 351</b>

Pantstillelse	23	49 052 820	53 052 131
Garantiansvar			

OSLO, 16.04.2013,  
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Even Aastorp /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	3 704 640
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	10 416
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 023
Kapitalkostnader (IN)	1 746 354
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 747 377
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 207 712</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 000
Påløpne feriepenger	-429
Arbeidsgiveravgift	-28 683
Personalopplæring, kurs	-1 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 412</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat, julebord og taxi for kr 11 770 jfr. note 10.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-4 378
OBOS Prosjekt AS, ny membran gangbane og div.småoppdrag	-94 224
Dt.techn.Kr.Apeland AS, befaring m/Norpox inkl.forberedelser	-16 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 227</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-909 523
Drift/vedlikehold VVS	-68 287
Drift/vedlikehold elektro	-62 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 660
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 419
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 894
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 013
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-22 574
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 690
Kostnader leiligheter, lokaler	-75 554
Erstatning v/vannskader	-56 250
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 952
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 312 475</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 166
Feieavgift	-169
Renovasjonsavgift	-167 878
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-474 213</b>

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-1 067 736
Elektrisk energi	-90 998
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 158 734</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-51 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 189
Verktøy og redskaper	-5 736
Lyspærer og sikringer	-2 418
Vaktmestertjenester	-232 641
Renhold ved firmaer	-12 369
Snørydding/gressklipping	-2 082
Andre fremmede tjenester	-119 672
Kontor- og datarekvisita	-1 738
Trykksaker	-1 841
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 770
Telefon/bredbånd	-2 367
Porto	-9 915
Vedlikehold biler/maskiner osv	-13 549
Bank- og kortgebyr	-1 264
Velferdskostnader	-3 978
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-483 369</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 162
Renter av sparekonto i OBOS	12 621
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 783</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbanken grunnlån	-92 324
Terra Boligkreditt AS, lån	-171 962
Termingebyr husbanken	-60
Termingebyr Terra-lån	-600
Renter leverandørgjeld	-1 149
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-266 095</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
--------------------------	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>53 000 000</b>
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger

Tilgang 2005	16 150
--------------	--------

Avskrevet tidligere	-16 149
---------------------	---------

1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
<b>SUM AKSJER</b>			<b>1 650</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 873
--------------------	-------

Andre forskuddsbetalte kostn, vaktmester januar (vil bli kostnadsført i 2013)	19 454
---	--------

Andre forskuddsbetalte kostn, SHN, 1.kvartal (vil bli kostnadsført i 2013)	20 397
--	--------

<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 724</b>
-----------------------------------	---------------

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



**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 857 886
Egenkapital fra IN tidligere	789 957
Egenkapital fra IN 2012	26 338
Reduksjon EK fra IN	-701 183
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>19 972 998</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret 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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 2,0 %, løpetid 10 år

Opprinnelig 2004	-15 813 120	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 227 010	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 654 993	
Nedbetalt tidligere, IN	789 957	
Nedbetalt i år, IN	26 338	
		-2 114 822

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,95%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2009	-5 408 065	
Nedbetalt tidligere	947 083	
Nedbetalt i år	393 944	
		-4 067 038

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 181 860**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-27 115 800
Opprinnelig 1998, leilighet nr 1002	-236 200
Oppskrevet 1987	-475 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-27 827 200</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-505 700</b>

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-62
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-62</b>

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

Feriepenger	-429
Utlegg ved styret, møbler og utstyr til gjesterom, refundert i 2013	-10 415
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 844</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 34 542 189 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012  
en bokført verdi på kr 53 802 468.

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

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

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

### Bakgrunn for endring

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

- B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 24. mai 2013.

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

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Rosilee Elisabeth Mijer Ravnkroken 23 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lars Sten Rørvik Ravnkroken 15 J

Even Aastorp Ravnkroken 13 E

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

1. Camilla Giske Ravnkroken 27 G

2. Roar Wold Ravnkroken 29 E

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

Tor Helge Borg Ravnkroken 21 E

Janette Reiersen Ravnkroken 3 D

Ove Andreas Johansen Ravnkroken 25 F

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

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

Lars Sten Rørvik Ravnkroken 15 J

Oslo, 01.03.2013

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Tor Helge Borg /s/

Ove Andreas Johansen /s/

Janette Reiersen /s/

## Orientering om borettslagets drift.

### Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen 7. mai 2012 har styret gjennomført 13 styremøter. Styret har vært representert i Stiftelsen Holmlia nærmiljø gjennom resursforum, styrelederkonferanser, Klekken seminar og Holmlia fjernvarmeprosjekt. Ytterligere informasjon om dette vil du finne lengere bak i årsmeldingen.

Gjennom stiftelsen og dialog med kommunale etater har styret arbeidet aktivt for et bedre og tryggere bomiljø. Utbedring av gang- og sykkelsti, rassikring og belysning i Lusetjerdalen er resultat av dette.

Utbedring av lekkasjer på gangplanet mellom oppgang 5 og 7 har vært den mest omfattende oppgaven styret har gjennomført i denne perioden. For å sikre et godt resultat måtte alle installasjoner fjernes, blomsterkasser, boder, postkasser mm. Berørte beboere har fått nye boder tildelt i det gamle vaskeriet.

Da Oslo kommune innførte utvidet kildesortering av avfall i fjor sommer, medførte dette at tidligere rom for motorsykler måtte tas i bruk til avfallscontainere

Styret har videre:

- pusset opp gjesteleiligheten og anskaffet nye møbler til denne
- sagt opp avtalen med Homebase og inngått ny avtale med GET som ny leverandør av digital-TV, bredbånd og telefonitjenester. Styret minner om at det fortsatt er mulig å motta telefoni og bredbåndstjenester (ADSL) gjennom telefonnettet og at omleggingen ikke berører de som i dag har en slik løsning.
- anskaffet nye postkasser og montert disse inne i garasjelegget
- inngått avtale med firma Norsk Brannvern AS om årlige kontroller av brannsikkerheten i borettslaget. Samtidig med kontrollen i år er brannslukkeutstyr skiftet ut.
- etablert ny hjemmeside <http://www.nedreravnasen.no/>, og kurset seg på bruk av denne
- kurset seg på bruk styrerommet.net, et dataverktøy som nyttes til styrearbeid

### Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9.. Borettslagets styre kan også nås på: [nedreravnasen@styrerommet.net](mailto:nedreravnasen@styrerommet.net) og har hjemmeside <http://www.nedreravnasen.no/>.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon: 23 16 93 90. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Bomiljøtjeneste

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) avtale om levering av Bomiljøtjeneste. Informasjon om stiftelsen vil være tilgjengelig på generalforsamlingen.

**Parkering**

Garasjer som er ervervet/knyttet til leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasje plass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

**Nøkler**

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS Lambertseter.

**Beboerbrosjyre**

Beboerbrosjyre for Nedre Ravnåsen borettslag gir utfyllende opplysninger om borettslaget. Sist oppdaterte versjon er fra 2011 (3.utgave). Ta kontakt med styret om du ikke har siste versjon.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5405460. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

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

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

### **Telefoni / bredbånd/Kabel-TV**

Multinett er borettslagenes eget selskap som fremforhandler gode avtaler for TV, Internett og telefoni på Holmlia og omegn. Borettslaget har, gjennom Multinett inngått ny avtale med GET. For bestilling leveranser, melding av feil og eventuelle spørsmål, kontakt GET på tlf 02123.

TV tjenestene og bredbåndshastigheter er i kontinuerlig utvikling, og nye eller forbedrede tjenester lanseres hvert år. Multinett holder borettslagenes styrer oppdaterte om de endringer som finner sted, og nyheter kan også leses på [www.multinett.no](http://www.multinett.no).

Multinett leverer tjenestene over et nett med avansert teknologi, og hvor feil hos en abonnent kan påvirke andre. Det er derfor viktig å unngå selvforskyldte feil som kan oppstå ved at man kobler utstyr feil, kabler eller splitter signaler for flere uttak selv. Bruk av billige kabler fra enkelte kjedebutikker har også ofte dårlig kvalitet og forringer TV-signaler. Ta derfor alltid kontakt med autorisert installatør om man ønsker flere uttak i husstanden.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Fjernvarme**

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

**Stiftelsen Holmlia Nærmiljø**

Informasjon om stiftelsen vil være tilgjengelig på generalforsamlingen.

**Fjernvarmeprosjektet**

Borettslaget er med i Holmlia Fjernvarmeprosjekt. Det siste året har prosjektet arbeidet med å kartlegge rammebetingelser og juridiske forhold som angår leveransen av fjernvarme. I tillegg har prosjektet også laget forslag til ny rammeavtale mellom lagene og leverandøren, Hafslund Varme AS. Forhandlingene om ny avtale startet høsten 2012 og fortsetter i 2013. Hafslund Varme AS ønsker blant annet at alle lag går over fra dagens rammeavtale til standard leveransevilkår. Det arbeides nå med ulike måter å videreføre arbeidet fra fjernvarmeprosjektet i en fast organisasjon. Laget mottar fra tid til annen nyhetsbrev fra prosjektet og vil holde beboerne orientert om fremdriften i arbeidet.

**Energimerking**

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



**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2012 Reparasjon og omtekkning av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat (skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer. Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader. Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011. Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til 2011. Lekkasje fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett. En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan. Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan. Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to terrasser.
- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omtekkning m/tilleggsisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hovedinntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området.
- 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt.
- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom.
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget.
- 1992 Gjesterom pusset opp/klargjort for utleie.