

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre 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 Nedre Ravnåsen Borettslag
avholdes onsdag 27. mai 2015 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om rehabilitering
Detaljert saksframstilling følger fra side 19.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 25.03.2015
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Lars Sten Rørvik /s/ Even Aastorp /s/ Rosilee Elisabeth Mijer /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

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	Camilla Giske	Ravnkroken 27 G
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

Ove Andreas Johansen Ravnkroken 25 F
Tom Bjørnar Lier Ravnkroken 5 C
Maria Tselikova Ravnkroken 23 C

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

Generelle opplysninger om Nedre Ravnåsen Borettslag

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

Nedre Ravnåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948416328, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ravnkroken 1-29

Gårds- og bruksnummer :
185 58

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18 000 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Nedre Ravnåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 2015.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 6.818.362.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse utfaktureringer fra styret, eg. nøkler, gjesterom og parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 4.546.696.

Dette er ca. kr 200.000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er bokført nesten kr 600.000 på konsulentonorar i forbindelse med den kommende rehabiliteringen.

Resultat

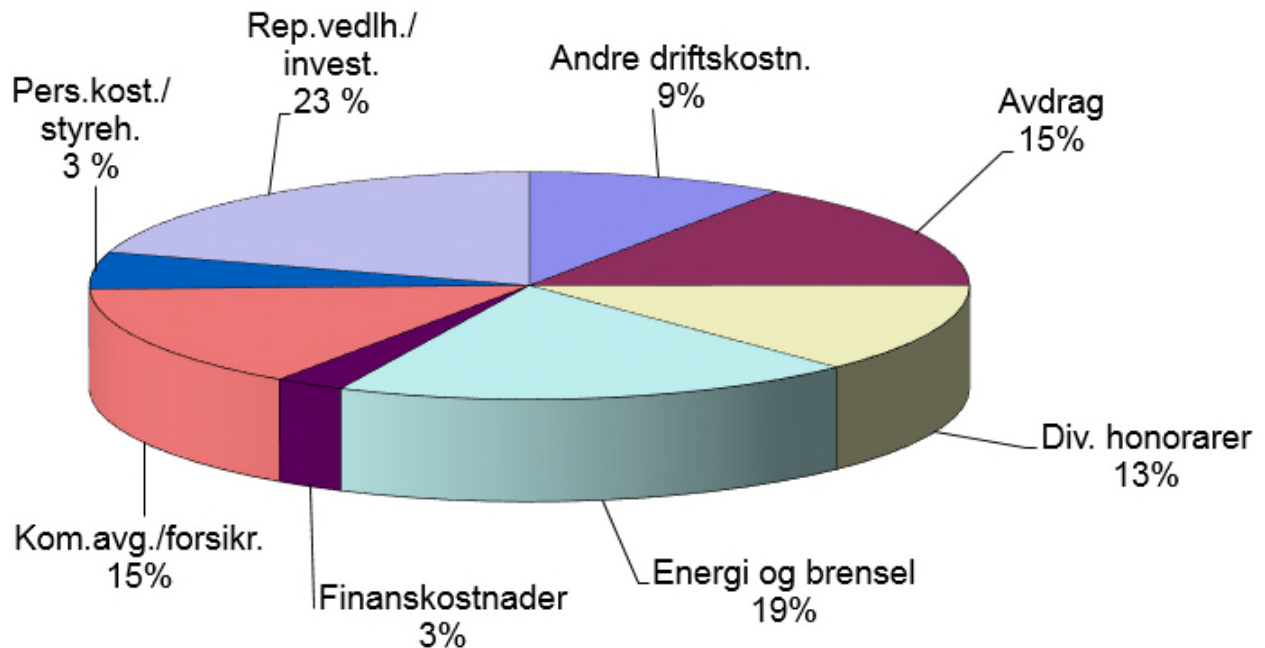
Årets resultat på kr 2.142.551 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1.754.687.

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

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet med større vedlikehold. Som kjent jobbes det svært aktivt fra styrets side for at vi i år får på plass et vedtak for full rehabilitering av den ytre fasaden. Dette vil bli lånefinansiert. I beste fall blir oppstart etter neste sommer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 26.301 (+9%). Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har et lån i Eika.

Gjenværende hovedstol er ca. 3 millioner, og den flytende renten 3,35%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret utgjør kr 87.889 eks mva i år.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 25.3.2015

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 2 162 731. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 5. mai 2015

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		466 657	694 539	466 657	1 774 867
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 162 731	1 869 847	2 433 000	2 099 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-854 522	-2 097 728	-1 277 998	-447 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 308 209	-227 881	1 155 002	1 652 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 774 867	466 657	1 621 659	3 426 867
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 369 862	1 510 271		
Kortsiktig gjeld		-594 995	-1 043 613		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 774 867	466 657		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		429 652	1 724 452	1 722 468	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 319 296	5 207 712	5 207 532	6 875 000
Andre inntekter	3	69 414	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 818 362	6 932 164	6 930 000	6 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 397	-44 118	-58 000	-65 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 125	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-21 400	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-91 552	-88 456	-94 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-587 784	-230 323	-150 000	-375 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-791 624	-1 275 510	-625 000	-430 000
Forsikringer		-279 890	-528 420	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-542 043	-499 930	-525 000	-662 000
Energi/fyring	10	-1 065 261	-1 239 228	-1 500 000	-1 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-327 426	-276 842	-291 000	-343 000
Andre driftskostnader	11	-502 088	-420 865	-534 000	-588 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 526 516	-4 880 617	-4 355 000	-4 661 000
DRIFTSRESULTAT		2 291 846	2 051 547	2 575 000	2 214 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 710	12 024	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-141 825	-193 724	-152 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-129 115	-181 700	-142 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		2 162 731	1 869 847	2 433 000	2 099 000
Til annen egenkapital		2 162 731			

BALANSE			
	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	20 180	23 378
Driftskonto i OBOS-banken		1 981 937	1 197 440
Innestående i andre banker		69 453	0
Sparekonto i OBOS-banken		298 292	289 453
SUM OMLØPSMIDLER		2 369 862	1 510 271
SUM EIENDELER		56 173 981	55 314 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		24 005 576	21 842 844
SUM EGENKAPITAL		24 016 476	21 853 744
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 229 610	4 084 132
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 562 510	32 417 032
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		594 995	611 395
Skyldig til offentlige myndigheter		0	137
Påløpte renter		0	4 524
Påløpte avdrag		0	426 585
Annen kortsiktig gjeld		0	972
SUM KORTSIKTIG GJELD		594 995	1 043 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 173 981	55 314 390

Pantstillelse	22	49 052 820	49 052 820
Garantiansvar		0	0

Oslo 25.3.2015
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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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	4 816 224
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	10 416
Reg.kapitalkostnader (IN)	528
Kapitalkostnader (IN)	429 124
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-429 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 319 296

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andre leieinntekter	69 414
SUM ANDRE INNTEKTER	69 414

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 267
Kantinekostnader (beverning på møter)	-2 130
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 397

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket middag kr 13.727, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 188
OBOS	-17 593
OBOS Prosjekt AS	-285 459
Andre konsulenthonorarer	-283 545
SUM KONSULENTHONORAR	-587 784

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hansteen Eriksen & Sønner AS	-455 133
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-455 133
Drift/vedlikehold bygninger	-119 447
Drift/vedlikehold VVS	-5 244
Drift/vedlikehold elektro	-39 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 974
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 031
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 540
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 080
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-791 624

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-352 685
Feieavgift	-227
Renovasjonsavgift	-189 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-542 043

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 284
Fjernvarme	-981 977
SUM ENERGI / FYRING	-1 065 261

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 900
Container	-44 143
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 063
Lyspærer og sikringer	-3 270
Vaktmestertjenester	-270 527
Renhold ved firmaer	-11 470
Snørydding/gressklipping	-1 719
Andre fremmede tjenester	-119 045
Kontor- og datarekvisita	-5 985
Trykksaker	-3 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 234
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 727
Telefon/bredbånd	-1 913
Porto	-7 207
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-49

Bank- og kortgebyr	-786
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-522 268

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 839
Renter bank	39
SUM FINANSINNTEKTER	12 710

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt as Renter	-136 076
Husbanken Renter	-4 678
Eika Boligkreditt as Gebyr	-600
Husbanken Gebyr	-30
Andre rentekostnader	-441
SUM FINANSKOSTNADER	-141 825

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
SUM BYGNINGER	53 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.58

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tilhenger**

Tilgang 2005	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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
SUM AKSJER			1 650

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	20 180
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 180

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 005 576
Egenkapital fra IN tidligere	816 295
Egenkapital fra IN 2014	0
Reduksjon EK fra IN	-816 295
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 005 576

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.

Lånet i Husbanken er totalt innfridd i 2014 og dermed består hele egenkapitalen av opptjent egenkapital.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,65%. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2009	-5 408 065	
Nedbetalt tidligere	1 750 400	
Nedbetalt i år	428 055	
		-3 229 610

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,48%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2004	-15 813 120	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 570 358	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	426 467	
Nedbetalt tidligere, IN	816 295	
Nedbetalt i år, IN	0	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 229 610
------------------------------------	-------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	3 229 610
Beregnete IN forpliktelser	0
TOTALT	31 056 810

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

Bygninger	53 000 000
Tomt	802 468
TOTALT	53 802 468

Saksframstilling

Sak 1. Rehabilitering

A. Bakgrunn

Borettslaget er 32 år gammelt og det er derfor nødvendig å rehabilitere deler av borettslagets bygningstekniske konstruksjoner. Følgende forhold som har vært prioritert for styrets arbeid:

- Lekkasje fra terrassene har økt i omfang de senere år.
- De siste reparasjoner viser at isolasjonsplatene på terrassene er full av vann.
- Det er lekkasjer i ytterveggkonstruksjoner med skader på vinduer og dører.
- Energikostnadene er meget høye og energiøkonomiske (ENØK) tiltak er nødvendige.
- Styret har fått utarbeidet en ENØK-analyse hvor en rekke tiltak er anbefalt og tilsagn om tilskudd er gitt fra Oslo kommune

B. Status

Forslag om rehabilitering ble fremmet i 2014, men ekstraordinær generalforsamling den 19. juni 2014 valgte å utsette behandlingen, og ba styre arbeide videre med nødvendige vedlikeholdsplaner for terrasser og fasader. Videre at det innhentes alternative forslag med kostnadsoverslag ved konkret forespørsel til 5-6 entreprenører. Sammenstilling av forslag med kostnadsoverslag samt prioritering legges frem for generalforsamlingen for behandling.

Generalforsamlingen nedsatte også en referansegruppe som skulle bistå styret i dette arbeidet. Referansegruppen består av Oddbjørn Andestad, Erik Hodnebrug, Natalie Marszalek og Rune Morten Narvåg.

Styret har gjennomført 3 møter med referansegruppen hvor prosjekteringsgruppen med OBOS Prosjekt AS og 4B Arkitekter har deltatt i 2 møter.

I samråd med referansegruppen bestilte styret en utredning av alternativer og prissammenligning av disse.

De prosjekterende ble spesielt utfordret på å utrede et alternativ med mindre isolasjon og fall slik at en unngår ekstra trinn fra stue til terrasse.

Den 24. november 2014 fikk styret og referansegruppen orientering fra de prosjekterende om de alternative løsninger. Konklusjonen er at kostnadsbesparelsene er marginale og resultatet betydelig dårligere. Rådet fra prosjekteringsgruppen var å gå for full rehabilitering, men med noe redusert isolasjon og mindre fall for å redusere høydeforskjellen mellom stuegulv og terrassedekke.

I samråd med referansegruppen ble det besluttet å innhente pristilbud på prosjektadministrasjon for er totalentreprise av rehabiliteringen. Styret behandlet og godkjent tilbudet den 9. desember. Prosjektadministrasjon består av OBOS Prosjekt AS (PL) og 4B Arkitekter (ARK). I tillegg er rådgivende ingeniør Rambøll konsultert innenfor brannteknikk, bygningsteknikk og bygningfysikk samt at OBOS Prosjekt har utført en miljøkartlegging.

Anbudsinnsendelse m/tegninger og beskrivelse er sendt ut til 5 entreprenører som OBOS Prosjekt har anbefalt. I prisgrunnlaget, fremstilt nedenfor, er det også beskrevet om alternativer på en rekke løsninger. Endelig valgt løsning vil derfor kunne vurderes opp mot faste priser. For noen alternativer kan det være mulig med individuelle valg.

C. Prisgrunnlag.

C.1 Terrassedekker.

Terrasser rives ned til betong. Nødvendige betongreparasjoner utføres. Sluk skiftes. Ny dampspærre, isolasjon med fall og topplagt membran. Isolasjonstykkelse økes i snitt ca. 10 cm.

Nye betongheller 4x40x40 cm på tilpasset oppklossingssystem. Det legges stålrister over sluk for enkel rengjøring. Betonghellene impregneres både på fabrikk og etter legging.

På gangplan 6.etg legges snøsmelteanlegg i sand under betongheller i ganglinjen og på broer. Det legges stålrister over langsgående renne.

C.2 Yttervegger.

Yttervegger mot terrasser sør-vest (SV) og mot gangvei nord-øst (NØ) rives inn til og med isolasjon. Dampspærre og stenderverk utbedres ved behov. Yttervegg fores ut 10cm for økt isolasjonstykkelse, sum 20 cm. Ny vindtetting og utlektet liggende dobbeltfalsert malt eller beiset panel.

Nedenfor panelt yttervegg NØ vil utvendig betong bli etterisolert med 10cm Sundolitt kantelement med sementoverflate, beslås over kant.

Alle rom får ny veggmontert friskluftventil.

Eksponert betong males.

C.3 Vinduer og dører.

Nye vinduer med utvendig aluminiumskledning, uten lufteventil

- Soveromsvinduer økes 25 cm i høyden
- Opsjon: Soveromsvinduer beholder eks. størrelse

Nye terrassedører med utvendig aluminiumskledning

- Terrassedør dagens bredde montert sammen med stort fastfelt stuevindu, blindfelt for radiator.
- Opsjon 1: Skyvedør i samme bredde som ovenstående kombinasjon, blindfelt for radiator
- Opsjon 2: Foldedør i samme bredde som ovenstående, ny sidestilt radiator
- Opsjon 3: Terrassedør med 30 + 30 cm økt bredde sammen med stort fastfelt stuevindu, blindfelt for radiator.
- Opsjon 4: Skyvedør med 30 + 30 cm økt bredde i forhold til opsjon 1.
- Opsjon 5: Foldedør med 30 + 30 cm økt bredde i forhold til opsjon 2.

C.4 Brystninger og rekkverk

Eksisterende blomsterkasser og betongbrystninger rives.

Brystninger forhøyes og kles med lyse fibercementplater

Nye rekkverkstolper monteres i forhøyet brystning

Rekkverk private terrasser, høyde 1 m:

- Kombinasjon av stålinnrammede fibercementplater og stålgittergrinder
- Opsjon: Kombinasjon av stålinnrammet klart og melkehvitt glass

Rekkverk gangplan 6.etg:

- Stålinnrammede fibercementplater, rekkverkshøyde 1,2 m
- Opsjon 1: Stålinnrammede melkehvite glasspaneler, rekkverkshøyde 1,2 m
- Opsjon 2: Stålinnrammede melkehvite glasspaneler, rekkverkshøyde 1,5 m
- Opsjon 3: Stålinnrammede fibercementplater, rekkverkshøyde 1,5 m

C.5 Boder og skillevegger

Alle boder og skillevegger rives. Det legges opp til at alle leiligheter med terrasse får ny bod, samme panelutførelse som yttervegg. Labankdør med mulighet for hengelås. Endelig omfang avklares senere.

Ny skillevegg mellom terrasser, samme panelutførelse som yttervegg.

Alle boder på gangplan mot SV og mot gangvei NØ rives. Nye boder NØ oppføres på eksisterende sokkel, samme panelutførelse som yttervegg, små boder to-deles med dør på begge sider.

Nye boder på gangplan mot SV:

- Nye boder utvides i lengderetning, boddypde som eksisterende 3 m
- Opsjon: Nye boder utvides i lengde og dybderetning, dybde 3,5-4 m

Nye boder på gangplan mot SV og mot gangvei NØ leveres med dører med låskasse og låssylinder, innvendig belysning.

Eksisterende gjerder på bakkeplan og terrassedekker på bakkeplan tilpasses ny utforet yttervegg.

C.6 Balkonger

Alle balkonger rives. Nye balkonger utvides i bredde, front skrås utover. Stålrammekonstruksjon, innvendig trekledning, renne og nedløp, himlingsplate i lys fibercement under balkonggulv, utvendig kledning i stålrammede fibercementplater. Frittliggende håndløper.

C.7 Åpne trapperom

Inngangsdører og tilliggende kjøkkenvindu byttes ut. Panelt yttervegg males i samme farge som nye yttervegger. Nytt dryppbeslag i panelveggens underkant mot flisgulv. Kabelkanaler på gavlvegger rives, betongvegg flekkmales.

C.8 Lys og stikk

Alle leiligheter får ny veggmontert lampe og ett dobbelt utestikk på terrassene. Nye veggmonterte lamper også på gangplan SV, i åpne trapperom og mot gangvei NØ

C.9 Markiser

Det prises to alternativer, omfang avklares senere. Det er ikke alle markiser som har kvalitet for gjenbruk/remontering. Det vil derfor innhentes priser på nye markiser komplett, evt bare dukskift for individuelle valg. Farge på nye duker vil besluttes på et senere tidspunkt.

- Alle brukbare markiser skal demonteres, oppbevares og monteres inkl. evt. tilpasninger.
- Opsjon: Det prises dukskift og ny regnskjerm på halvparten av markisene, resten leveres nye i lukket aluminiums-kassettsystem.

C.10 Vannkran for utevann på terrassene

Det prises to alternativer for frostfrie kraner. Omfang avklares senere.

- Forlenging av evt. eksisterende utekran, nytt sprutbeslag på yttervegg
- Opsjon: Nye kraner inkl. sprutbeslag på yttervegg. Dekkes av den enkelte.

C.11 Tak

Elvegrus og eks. membran fjernes. Sluk byttes. Etterisoleres 10cm. Ny membran. Forhøyet takgesims 10 cm.

C.12 Gavl

Vinduer montert i gavl NV og SØ byttes.

D. Framdrift.

Med godkjenning av generalforsamlingen 27.mai og lånefinansiering på plass, vil styret inngå kontrakt med entreprenør i løpet av sommeren 2015. Avhengig av entreprenør og valgt framdrift er det forventet oppstart i september/oktober 2015.

E. Informasjon.

Umiddelbart etter at kontrakten er på plass blir beboerne invitert til et informasjonsmøte med entreprenør. Styret etablerer en egen informasjonsplan med bruk av intranett, oppslag og rundskriv.

F. Kostnader og finansiering

OBOS Prosjekt AS har rekalkulert prosjektet med de endringer som er gjort etter 19. juni i fjor. Anbefalte løsningsdetaljer er ikke kostnadsdrivende. Deler av prosjekteringskostnader er forskuttet over drift og forventet prisstigning er redusert.

Nytt kostnadsoverslag er kr 61 690 000,-.

Borettslaget har fått tilsagn om lån i Eika Boligkreditt AS. Betingelsene er i dag 2,75 % nominell rente og 30 års løpetid, herav 2 års avdragsfrihet. Styret har allikevel valgt å beregne nye felleskostnader ut fra en forventet rente på 3,5 %.

Lånet delutbetales i henhold til prosjektets fremdrift, men må være fullt utbetalt i løpet av 2 år. Lånet utbetales i takt med prosjektets fremdrift.

Et lån på 65 millioner med sikkerhet i borettslagets eiendom kroner vil herav gi en årlig kostnad m/ renter og avdrag på kr 3,5 mill. kroner.

Eksisterende lån i Eika har en restgjeld på ca. 3 mill. kroner som slås sammen med nytt lån, totalt 65 mill. kroner.

Utviklingen av felleskostnadene i husleien vil utvikle seg slik:

- 10 % økning fra 1. oktober 2015
- 10 % økning fra tentativt 1. januar 2017

G. Anbefaling / Forslag til vedtak

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner forslaget om rehabilitering innenfor ovenfor nevnte ramme.

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

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Camilla Giske Ravnkroken 27 G

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. Roar Wold Ravnkroken 29 E

2. Rosilee E. Mijer Ravnkroken 23 B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tor B. Lier Ravnkroken 5 C

Maria Korslund Ravnkroken 23 C

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars Rørvik Ravnkroken 15 J

Oslo,

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Ove Andreas Johansen

Tom Bjørnar Lier

Maria Tselikova

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

I styreperioden fra ordinær generalforsamling 15. mai 2014 har styret gjennomført 12 styremøter. Styret har vært representert i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) gjennom resursforum, styrelederkonferanser og Klekken seminar. Vi har også deltatt i stiftelsen MinVarme og kabelselskapet Multinett.

Forberedelser for rehabilitering har vært i fokus det siste året. Styret har brukt mye tid på oppdraget fra generalforsamlingen, som saks- og styrebehandlinger, befaringer, møter med de innleide prosjekterende konsulenter, Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten og referansegruppen. Mer informasjon om rehabiliteringen fremgår av saksframstillingen lengere bak i heftet.

OBOS Prosjekt AS har utarbeidet en ENØK-analyse for borettslaget og foreslått 10 ENØK-tiltak gjennomført. Det er innhentet tilsagn om støtte til disse prosjektene fra Oslo kommune, til sammen 1 mill. kroner. Noen av disse tiltakene er en del av rehabiliteringen. De øvrige tiltakene vil styret behandle etter at omfang og kostnader av rehabiliteringen er avklart.

Det er gjennomført 2 beboer-/informasjonsmøter i perioden. Det første møtet 4. juni 2014, før ekstraordinær generalforsamling. Den 25. februar i år gjennomførte styret et nytt beboer-/informasjonsmøte om status på rehabiliteringen. Referat fra dette møtet ble sendt ut til beboerne den 11. mars.

I denne generalforsamlingen legger styret på nytt fram forslag til rehabilitering med finansiering.

I forbindelse med rehabiliteringen måtte dagens føringsveier for TV-/datakabler legges om. Multinett har i den forbindelse bistått borettslaget med et gunstig tilbud fra firma Plantech INT på å bytte dagens koaksialkabel til fiber. Pristilbud, stort kr 290 250,- ekskl. mva. ble akseptert uten at det ble hentet inn konkurrerende priser. De gamle kabelkanalene m/koblingsskap er forutsatt remontert under rehabiliteringen.

Nytt fibernett (FFTH-nett) forutsatte ny leveranseavtale med GET. Styret har inngått ny kollektiv avtale m/GET Boks II til kr 285/måned. For internett/bredbånd er avtalen 10 mbps til kr 129, inkl. mva. pr mnd.

Styret arbeider med planer for vedlikehold av ventilasjonsanlegg, fullføring av ENØK- og radon-tiltak. Forsøk med 2 radonbrønner er gjennomført med ny pågående radonmåling. Resterende arbeider med radon fullføres i løpet av 2015.

Dugnad m/grilling ble gjennomført 29. april. Det var også planlagt en sommerfest 23. august, men den ble avlyst på grunn av liten interesse. Utlyst ide-konkurranse om ny logo og flaggvimpel ble også avlyst på grunn av liten interesse m/få forslag.

Styret

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

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

Nedre Ravnåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon 23169390.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har gjennom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø avtale med Securitas om bomiljøvektertjeneste i borettslaget. Securitas går to runder i døgnet, men kan tilkalles ved behov.

Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på 91 66 05 16. Denne tjenesten er gratis.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 82461366. 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.

Borettslaget har avtaler med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannsikkerheten i den enkelte leilighet og i fellesareal. Siste kontroll viser en positiv tendens, men enkelte anmerkninger vil bli fulgt opp av styret. Forlengelse av avtalen er til behandling..

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. Nedre Ravnåsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Nedre Ravnåsen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV, telefoni og bredbånd

Multinett er borettslagets eget selskap som fremforhandler gode avtaler for TV, internett og telefoni. I forbindelse med overgang fra koaksial- til fibernett, bistår Multinett med ny kollektiv avtale for disse tjenestene. Leverandør vil fortsatt være GET. Avtalen vil ventelig være på plass innen medio mai i år

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2014 Reparasjon og omtrekking av membran på gangplan over nr. 13 og 27. Fremføring av fiber til borettslagets inntak. (arbeidene i den enkelte leilighet forsetter i 2015)
Fremføring av sterkstrøm til øvre parkeringsplass. 2013 Utbedret belysning i boder utenfor garasjeport.
Utbedret lekkasjer i membran terrasser og gangplan.
Reparasjon av skader etter lekkasjer i membran.
- 2012 Reparasjon og omtrekking 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.
Lekkasjer 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 omtrekking 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.