

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2.mai 2018 kl. 18.00 i lokalene til Holmlia Sportsklubb

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 tirsdag 2. mai 2018 kl. 18.00 i lokalene til Holmlia Sportsklubb**

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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomite

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Even Aastorp, heving av vinduer.
- B) Forslag fra Gunn Tove Hovdegard, radiator i stue.
- C) Forslag fra Trude H Saanum Karlsen, ladepunkter til El-bil i garasjen.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13.03.2018

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Even Aastorp /s/ Angelika Wache Otten /s/ Roar Wold /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Even Aastorp	Ravnkroken 13 E
Styremedlem	Angelika Wache Otten	Ravnkroken 15 C
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E
Varamedlem	Sondre Hole	Ravnkroken 17 A
Varamedlem	Gunn Tove Hovdegard	Ravnkroken 27 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Varadelegert	Angelika Wache Otten	Ravnkroken 15 C

Valgkomiteen

Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C
Tor Alberg Sparhell	Ravnkroken 3 B
Bente Westad	Ravnkroken 17 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 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 (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.

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 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 8 692 858.

Dette er kr 1 285 858 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ENØK tilskudd. Andre inntekter består i hovedsak av salg av boder og parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 26 706 575.

Dette er kr 7 015 575 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ferdigstillelse av vedlikeholdsprosjektet som stod ferdig i 2017.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19 156 924 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 4 457 816 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 432 000 til større vedlikehold som omfatter noe etterarbeid på radiatorer, i tillegg er det planlagt utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Ny og forbedret isolering i dekker og vegger mot terrasser vil gi en besparelse i fyringsutgifter. For driftsåret 2017 er denne reduksjonen marginal på grunn av byggearbeidene i første halvdel. Styret vil analysere energiforbruket i løpet av 2018 og vurdere en justering av energileddet i husleien. I budsjettforslaget for 2018 er avsetning til energi redusert til 1,3 mill kroner.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca. 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har lån i Eika.

Lånet har en flytende rente på 2,1%, og en gjenværende løpetid på 28 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør 96 032 eks mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Nedre Ravnåsens årsregnskap som viser et underskudd på kr 19 156 924. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Nedre Ravnåsen Borettslag

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Nedre Ravnåsen Borettslag

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 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, 20. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

546 NEDRE 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		496 436	2 215 493	496 436	4 457 816
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 156 924	-38 943 077	-13 232 000	-955 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	23 118 304	40 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	0	-2 775 980	-375 000	-1 252 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 961 380	-1 719 057	-13 607 000	-2 207 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 457 816	496 436	-13 110 564	2 250 816
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 593 902	12 795 601		
Kortsiktig gjeld		-1 136 086	-12 299 166		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 457 816	496 436		

546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 554 933	7 372 428	7 407 000	7 998 000
Andre inntekter	3	1 137 925	590 152	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 692 858	7 962 580	7 407 000	8 018 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-166 978	-216 666	-123 000	-170 000
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-250 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-7 025	-5 500	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-5 000	-6 400	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-117 110	-114 255	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-65 243	-129 477	-160 000	-60 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-22 652 011	-42 484 305	-15 466 000	-3 432 000
Forsikringer		-345 532	-321 199	-340 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-656 339	-656 339	-657 000	-704 000
Energi/fyring	10	-1 334 159	-1 335 770	-1 300 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-581 700	-571 464	-580 000	-611 000
Andre driftskostnader	11	-478 678	-562 454	-665 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 706 575	-46 675 630	-19 691 000	-7 656 000
DRIFTSRESULTAT		-18 013 717	-38 713 050	-12 284 000	362 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 402	49 733	2 000	0
Finanskostnader	13	-1 197 609	-279 760	-950 000	-1 317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 143 207	-230 027	-948 000	-1 317 000
ÅRSRESULTAT		-19 156 924	-38 943 077	-13 232 000	-955 000
Overføringer:					
Udekket tap		-19 156 924	-38 943 077		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14, 15	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	16	1	1
Aksjer og andeler	17	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		5 164 328	11 823 877
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 680	16 976
Innestående i andre banker		120 850	649 686
Sparekonto OBOS-banken		307 045	305 062
SUM OMLØPSMIDLER		5 593 902	12 795 601
SUM EIENDELER		59 398 021	66 599 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	18	-33 200 169	-14 043 245
SUM EGENKAPITAL		-33 189 269	-14 032 345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 118 304	40 000 000
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 451 204	68 332 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 116 220	12 252 781
Skyldig til offentlige myndigheter	22	4 965	26 593
Annen kortsiktig gjeld	23	14 901	19 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 136 086	12 299 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 398 021	66 599 720

Pantstillelse	24	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2018,

STYRET I NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Angelika Wache Otten /s/ Roar Wold /s/ Even Aastorp /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 057 117
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	5 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 554 933

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	12 600
Utleie gjesterom	8 150
Salg av boder	182 000
ENØK-tilskudd	935 175
SUM ANDRE INNETEKTER	1 137 925

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 800
Overtid	-20 000
Påløpte feriepenger	-14 901
Fri bil, tlf etc.	-29
Naturalytelser speilkonto	29
Arbeidsgiveravgift	-56 277
SUM PERSONALKOSTNADER	-166 978

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 250
OBOS	-3 674
OBOS Prosjekt	-20 319
Møteledelse GF	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-65 243

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-547 490
Byggestyret	-8 400
Utført rehabiliteringsarbeid	-19 570 049
Endringer	-90 224
Terrassemarkiser	-163 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -20 379 663

Drift/vedlikehold bygninger	-1 377 928
Drift/vedlikehold VVS	-61 769
Drift/vedlikehold elektro	-36 391
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 132
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-643 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 136
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 675
Erstatning v/vannskader	-12 528
Egenandel forsikring	-18 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -22 652 011

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-428 417
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-227 667

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -656 339**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 730
Fjernvarme	-1 284 429

SUM ENERGI / FYRING -1 334 159

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-84 288
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 546
Vaktmestertjenester	-257 388
Renhold ved firmaer	-7 258
Snørydding/gressklipping	-8 991
Andre fremmede tjenester	-70 917
Kontor- og datarekvisita	-19 065
Trykksaker	-2 007
Telefon/bredbånd	-3 932
Telefon, annet	-3 678
Porto	-4 466
Bilgodtgjørelse	-196
Bank- og kortgebyr	-1 524
Velferdskostnader	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-478 678

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 464
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 983
Renter bank	119
Andre renteinntekter	45 836
SUM FINANSINNEKTER	54 402

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS Renter	-1 197 009
Eika Boligkreditt AS Termingebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 197 609

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**REHABILITERING**

Arkitekthonorar	104 021
Prosjektledelse	1 380 615
Byggestyret	8 400
Administrasjon	11 440
Andre kostnader	86 575
Hovedentreprenør rehabilitering	60 458 684
Endringer	90 224
Terrassemarkiser	163 500
SUM KOSTNADSFØRT REHABILITERING	-62 303 459
Kostnadsføring prosjekt 2016	-41 923 796
Kostnadsføring prosjekt 2017	-20 379 663

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tilhenger**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 17****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: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****Eika Boligkreditt as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-40 000 000	
Økning i år	-23 118 304	
Nedbetalt i år	0	
		-63 118 304
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-63 118 304

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. (Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner). I Nedre Ravnåsen er ble felleskostnadene økt med 10 % den 01.10.2017, og styrets plan er å forsøke å holde felleskostnadene uendret gjennom 2018.

Leilighetsnr	Eika Boligkreditt as	Første avdrag er 30/04-2018
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2018	
1002, 1004, 1006, 1008, 2002, 2004		1 200
2006, 2008, 2010, 2012, 3002, 3004		1 200
		1 200
4004, 4006, 4008, 4010, 4012, 4014		1 200
5002, 5004, 5006, 5008, 5010, 5012		1 200
5014, 6002, 7006, 7008, 7010, 7012		1 200
7014, 8006, 8008, 8010, 8012, 8014		1 200
9006, 9008, 9010, 9012, 10008, 10010		1 200
10012, 10014		1 200
9014		1 250
1001, 1003, 1005, 1007, 2001, 2003		1 350
2005, 2007, 2009, 2011, 3001, 3003		1 350
3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4001		1 350
4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013		1 350
5001, 5003, 5005, 5007, 5009, 5011		1 350
5013, 5015, 6001, 6015, 7005, 7007		1 350
7009, 7011, 7013, 7015, 8005, 8007		1 350
8009, 8011, 8013, 8015, 9005, 9007		1 350
9009, 9011, 9013, 9015, 10007, 10009		1 350
10011, 10013		1 350
7004, 8004		1 400

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**

Garasjeinnskudd	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 680
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 285
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-4 965

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 901
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 901

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	63 118 304
TOTALT	90 945 504

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 000 000
Tomt	802 468
TOTALT	53 802 468

FORSLAG

A.

Forslag fra Even Aastorp, Ravnkroken 13E

Høyde på vinduer

Jeg viser til tidligere klager på vindushøyden i nr 13E.

Jeg har nå erfart at noen beboere har påpekt at jeg ikke har foretatt meg noe med soveromsvinduene i leiligheten vår. Grunnet stor arbeidsmengde med reklamasjoner mot S-BYGG etter rehabiliteringen, har jeg dessverre ikke hatt tid til å tenke på å gjøre noe med vinduene.

Jeg beklager sterkt overfor generalforsamlingen og styret det jeg har gjort. Hevingen av vinduene ble gjort av meg alene.

Forslag til vedtak

Jeg ber om at generalforsamlingen revurderer forrige vedtak slik at jeg kan beholde vinduene i dagens posisjon. Hvis generalforsamlingen fortsatt ønsker det, så senker jeg vinduene 13 cm. Jeg ber i så fall om frist til neste generalforsamlingen med utbedringen.

Styrets vurderinger

Til saken behandling i 2017, uttalte styret at Even Aastorp sin handling med å heve vinduene var et brudd på tillit innad i styret og ikke minst utad i borettslaget, og at dette ikke er akseptabelt.

Styret har ikke endret oppfatning om dette, og mener det er kritikkverdig at vinduene ikke er flyttet til opprinnelig høyde i henhold til vedtaket på ordinær generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak

Even Aastorp pålegges å flytte vinduene til opprinnelig høyde innen 1. oktober 2018. Dersom fristen ikke holdes og arbeidene ikke er utført på en håndverksmessig forsvarlig måte, vil styret bestille arbeidene utført for andelseieres kostnad.

B.

Forslag fra Gunn Tove Hovdegard, Ravnkroken 27E

Etter rehabilitering - Radiator i stue

En andel beboere valgte å takke ja til styrets tilbud om radiator montert foran nytt vindu i stue. Ved leveranse har flere beboere vegret seg, og ombestemt seg. Styret har meldt i rundskriv at det er "svært mange" radiatorer som ikke kommer til nytte, men som sameiet må betale for.

Jeg mener saken bærer preg av manglende evne eller vilje til å finne gode løsninger. Alle beboere ønsker selvfølgelig nok varme i sin leilighet. At det ikke er utarbeidet god løsning eller alternativer til tilbudet som ble gitt er trist,

I min stue vil jeg ha radiator, men jeg vil ikke ha den foran vinduet. En god løsning hos meg er å få den montert på sidevegg, der det er enkelt å montere den på vegg i tilknytning til allerede eksisterende rør. Dette kan jeg (og helt sikkert også andre) ta regi på selv. Jeg mener det er rettferdig at alle leiligheter får dekket likt til oppvarming i stue.

Forslag til vedtak

Alle boere som har valgt å ikke få montert tilbudt radiator foran stuevindu får utbetalt tilsvarende beløp fra borettslaget, for selv å ta regi på å få montert radiator hos seg.

Styrets kommentarer

Radiator under stuevindu måtte fjernes ved utskifting av vindu/dør fra stue til terrasse. På grunn av nye mål på fastfelt vindu, var det ikke mulig å gjenbruke de gamle radiatorer.

Alle andelseiere ble invitert til å vurdere behovet for å bestille ny radiator. Betydelig etterisolering av yttervegger, og nye og bedre vinduer bidro til at svært mange valgte å ikke bestille nye radiatorer. Under arbeidets gang, også gjennom vinteren 2017/2018 erfarte stadig flere at det ikke var behov for mer enn en radiator i stuen. Det er levert 21 radiatorer mer enn behov. Styret arbeider med en løsning for retur av ikke brukte radiatorer.

Hovdegard sitt forslag om økonomisk kompensasjon til de som valgte å ikke bestille nye radiatorer, faller på sin egen urimelighet. Valget er gjort ut fra en individuell vurdering av behov. I noen leiligheter var radiator nr 2 fjernet, og dermed var det ingen andre varmekilder i stuen. Leilighetene har også ulikt behov ut fra beliggenhet og tilstøtende varme eller kalde flater.

Bakgrunnen for tilbudet om radiatorer var å erstatte de som ble fjernet under vindu, ikke vurdere eller tilby helt andre løsningen. Med 109 leiligheter vil det nødvendigvis være et utall av individuelle ønsker. Styret mener det ikke er fellesskapets oppgave å bekoste individuelle behov.

Styrets forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot Gunn Tove Hovdegard sitt forslag.

C.

Forslag fra Trude Heramb Saanum Karlsen, Ravnkroken 13F

Ladepunkter for EI-bil i garasjen

Det registreres at det har kommet opp private ladepunkter i garasjen. Mine spørsmål til dette er følgende:

Er det utredet om borettslaget har tilstrekkelig strømtilførsel - slik at alle som har parkeringsplasser - om ønskelig kan montere ladepunkt.

Dette uten at borettslaget vil påføres en ukjent millionregning?

Hvor mange ladepunkt vil eksisterende strømtilførsel kunne tåle, før en omfattende utbygging/utvidelse må finne sted?

Forslag til vedtak:

Styret utreder, og gir en full skriftlig redegjørelse til beboerne om overnevnte forhold - inkludert økonomiske konsekvenser.

Utredningen skal finne sted uten opphold.

Styrets kommentarer

Ladepunkter for el-biler i garasje er regulert av et styrevedtak, og kunngjort i rundskriv august 2016. Montering av ladepunkter skal søkes om til styret, og det er krav om at det etter montering leveres kopi en samsvarserklæring til styret. Denne ordningen sikrer at arbeidene utføres av godkjent elektroinstallatør, og gir styret en god oversikt over antall ladeplasser.

Strømforsyningen til den enkelte ladeplass går fra leilighetens eget anlegg og strømmåler, og belaster dermed ikke borettslagets fellesforbruk. Det er således installatørens ansvar å beregne og kontrollere den enkelte leilighets kapasitet før utbygging.

Styret er enig i forslagsstiller om at det er nødvendig å avklare strømforsyningens kapasitet. Dette blir spesielt viktig når en nå ser utviklingen med stadig flere el-biler. Styret har kontrollert og avklart at den transformator som forsyner borettslaget har tilstrekkelig kapasitet. Styret vil foreta avklaring på dagens kapasitet, og beregne mulig antall ladepunkter i forhold til dette.

Dersom utviklingen av el-biler øker, vil det sannsynligvis overskride kapasitet på anlegget, mellom trafo til hovedtavle. En utvidelse av kapasiteten på denne delen av anlegget vil nødvendigvis ha en økonomisk konsekvens, men ikke i den størrelsesorden forslagsstiller er bekymret for.

Styret vil også starte arbeidet med en konsekvensbeskrivelse av et slikt scenario.

Styrets forslag til vedtak

Styret initierer en beregning av borettslagets samlede el-kapasitet i dag, med anbefaling om maksimalt antall ladepunkter. Dersom anlegg har begrenset kapasitet ved full utbygging av ladepunkter, vil et investeringsprosjekt fremmes generalforsamlingen for beslutning.

Orientering om status gis gjennom rundskriv, og en endelig status med mulige konsekvenser gis ordinær generalforsamling 2019.

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

Angelika Wache Otten Ravnkroken 13 E

Stine-Marie Simensen Ravnkroken 17 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Roar Wold Ravnkroken 29 E

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stine Ryen Ravnkroken 15 D

2. Roar Fotland Ravnkroken 17 D

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelika Wache Otten Ravnkroken 13 E

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Tom Bjørnar Lier
Tor Alberg Sparhell
Bente Westad

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Generelt

Siste styreperiode har vært preget av store utfordringer med oppfølging av restanser etter rehabiliteringen. Dette gjelder i hovedsak totalentreprenør S-Bygg sin manglende oppfølging av reklamasjoner og tvistesak mot arkitektfirma 4B. I tillegg har styret arbeidet med videre vedlikeholdsplanlegging.

Møtevirksomhet

Siden ordinær generalforsamling 11. mai 2017 er det gjennomført 11 ordinære styremøter, og tilsvarende antall forberedende møter. Det er også gjennomført møter og befaringer om utbedring betongskader og dekker i trappehus, oppfølging av rørlegger og flere møter om planlegging av videre vedlikehold.

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller, inkludert brannsikkerhet og felles elektroanlegg. Dugnad er planlagt 26. april.

Styret har gjennomført en rekke møter med totalentreprenør S-Bygg AS, arkitektfirma 4B AS, OBOS Prosjekt AS og Advokatene i OBOS i forbindelse med klager på prosjektering og manglende oppfølging av reklamasjoner.

Det er planlagt et beboermøte 11. april, hvor flere forhold beskrevet her vil bli informert og diskutert.

For styremedlemmenes oppfølging av rehabiliteringen utover ordinært styrearbeid, er det utbetalt kr 104 200,- for til sammen 235,5 timer.

Rehabilitering

For mer fullverdig informasjon om hele rehabiliteringen må denne orienteringen sees i sammenheng med orientering i årsberetningen for 2016.

Totalentreprenør

I årsmeldingen for 2016/2017 orienterte styret om rehabiliteringen ut fra hva som var status ved overtakelse fra totalentreprenør S-Bygg AS pr 20. april 2017. Samarbeidet mellom partene og sluttresultatet ble da beskrevet som positivt. Etter sommerferien 2017 har dette endret seg dramatisk. Entreprenøren har ikke vært villig til å utføre alle reklamasjonsarbeider vi påpekte ved overtakelsen.

Ut over høsten og vinteren er det registrert ytterligere feil på heller og vinduer, men det entreprenøren har ikke vært villig til å fortsette utbedringer før slutfaktura er utbetalt. Etter at det er påvist at heller på gangplan og terrasser ikke er levert som avtalt er reklamasjoner av et slikt omfang at borettslaget har engasjert Advokatene i OBOS for juridisk bistand.

Fredag 9. mars ble styret informert om at S-Bygg AS hadde utfordringer med sin likviditet. Firmaet fremsatte da et forslag til sine kreditorer om en frivillig akkord hos alle kreditorer, herunder Nedre Ravnåsen borettslag. Etter anbefaling fra vår advokat ga styret aksept, men med forbehold.

Frivillig akkord ble ikke akseptert av alle kreditorer og onsdag 14. mars besluttet styret i S-Bbygg AS å begjære selskapet konkurs.

Vårt krav mot boet anslås til over en million kroner. I samarbeid med OBOS Prosjekt har styret arbeidet med å dokumentere det samlede kravet. I skrivende stund er dette ikke avsluttet. Fordringsfristen mot bostyret er 19. april, og styrets innspill må være advokaten i hende innen 16. april.

Borettslaget har holdt igjen deler av slutfaktura og varslet stans i nedtrapping av bankgaranti. Med dette har vi en tilfredsstillende økonomisk sikkerhet for at reklamasjonsarbeidene blir utbedret. Det er imidlertid usikkerhet om fremdrift.

Det var opprinnelig avtalt ett års garantibefaring med totalentreprenøren den 27. april. Garantibefaringen utgår, men det vil naturligvis bli gjennomført befaringer i forkant av utbedringer.

Prosjekteringsfeil balkonger

Etter at 2-3 balkonger var ferdige, ble det oppdaget at de ikke var bygget i henhold til bestilling. De ble da omprosjektert og bygget i den dybden som var bestilt. Med bistand fra Advokatene i OBOS påklagde borettslaget at arkitektfirma 4B AS hadde gjort en prosjekteringsfeil. Vi mente at feilen ble gjort i forprosjektfasen. Mulige utfall av en eventuell rettsak var usikker, og vi ble tilrådet å forhandle om et forlik.

14. februar i år ble vi enige om et forlik som innebar en kompensasjon fra arkitekt på kr 250 000,-.

Justering av felleskostnader og energi

Ved behandling av rehabiliteringen i ordinær generalforsamling i 2015, var det forutsatt en økning av felleskostnadene på 10 % pr 1. oktober 2015 og ytterligere 10 % pr 1. januar 2017. Sistnevnte økning ble først gjennomført pr 1. oktober 2017.

Ny og forbedret isolering i dekker og vegger mot terrasser vil gi en besparelse i fyringsutgifter. For driftsåret 2017 er denne reduksjonen marginal på grunn av byggearbeidene i første halvdel. Styret vil analysere energiforbruket i løpet av 2018 og foreta en justering av energileddet i husleien. I budsjettforslaget for 2018 er energi redusert til 1,3 mill kroner.

Utbedring betongskader og dekker i trappehus

Betongfasadene i trappehus, endegavler og inngang garasje ble sist gang rehabilitert i 2005/2006. Samtidig ble trappeavsatsene reparert og flislagt. Behovet for utbedring er akutt og er nå mer synlig etter at resterende fasader er ferdige. Betong og puss har trukket vann, og påfølgende frostsprengninger gjør at deler løsner og i verste fall ramler ut. Bevegelser i konstruksjon bidrar også til skader på betong og fliser.

Styret engasjerte Dr ing Kristoffer Apeland for utarbeidelse av underlag for, og innhenting av priser fra 5 firmaer. Kostnadene ligger mellom 3,8 og 5 mill kroner, og det forhandles nå med 3 tilbydere om endelig pris.

Forutsetningen er at arbeidene gjennomføres så raskt som mulig, men må tilpasse fremdrift på øvrige reklamasjonsarbeider. Kontrakt antas å foreligge medio april, oppstart arbeider månedsskifte mai/juni og forventet byggetid ca 12 uker.

Radiatorer

I forbindelse med utskifting av dør/vindu i stue, var det nødvendig å demontere de gamle radiatorene under stuevindu. Etter en vurdering av kvalitet, størrelse og vekt, valgte styret å erstatte de gamle radiatorene med nye med bedre funksjonalitet i forhold til nye dører. Entreprenørens innleide rørlegger ga et pristilbud som ikke var akseptabelt.

Styret ba OBOS Prosjekt om å bistå med innhenting av nye priser. Rørleggefirma Assemblin fikk i oppdrag å montere ny valgt radiator hos de beboere som hadde bestilt. Totalt ble det bestilt 67 radiatorer, men svært mange ombestemte seg underveis.

I forbindelse med monteringen har rørlegger registrert ventiler på øvrige radiatorer som ikke fungerer tilfredsstillende. Omfanget er stort, og det antas at behovet er tilsvarende i de øvrige leilighetene. Det viser seg også vanskelig å skaffe riktige ventiler for utskifting på gamle radiatorer, og styret har engasjert HVS for en enkel reparasjon hvor dette er mulig.

Vedtektenes pkt 5-1 tilsier at vedlikehold av blant annet radiatorer er andelseiers ansvar. Med bakgrunn i ansvar og økonomisk konsekvens, har styret satt ventiler «på vent».

Kameraovervåkning

De gamle kameraene er skiftet ut med nye. I tillegg er det montert 3 nye kamera på parkeringsplassen og utenfor garasjeporten. Kameraer er fortsatt plassert slik at det kun er borettslagets fellesområder som overvåkes, og anlegget er fortsatt innenfor Datatilsynets bestemmelser om personvern.

Plan for videre vedlikehold

Styret arbeider videre med en plan for videre vedlikehold. Målsettingen var at en slik vedlikeholdsplan skulle ferdigstilles i 2017, men uforutsett merarbeid med rehabiliteringen har ikke gjort dette mulig.

Det gjenstår å avklare omfang, kostnader og mulig fremdrift knyttet til individuell energimåling, radiatorer, inngangsdører og kjøkkenvinduer mot trappehus, ventilasjon og elektriske fellesanlegg. Styret vil utdype dette nærmere i beboermøte 11.april.

Revisjon av beboerhefte

Arbeidet med nytt revidert beboerhefte er startet og forventes ferdig før sommerferien.

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 garasjeplass 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/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS Tveita, telefon 23 16 51 00.

Beboerbrosjyre

Beboerbrosjyre for Nedre Ravnåsen borettslag gir utfyllende opplysninger om borettslaget. Sist oppdaterte versjon er fra 2011 (3. utgave), og styret planlegger ny versjon i løpet av 2017/2018. 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 22868398, 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – 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 22 86 55 00.

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 Fortum Varme 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

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2017 Fullført rehabilitering av fasader og utbedring av membraner.
- 2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.
- 2015 Nytt fibernett for TV og data er ferdigstilt. Gjesterommet og styrets møterom har fått fiberoptisk bredbånd. Det er også forberedt for elektrisk opplegg for ladning av elbiler og lagt opp signalkabler for TV-overvåking av garasjeinngangen og gjesteparkeringen.
- 2014 Reparasjon og omteking 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 omteking 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.
- 2010 Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader. 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.
- 2011 Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til 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 omteking m/tilleggsisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter.
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hoved inntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskiftning 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.