

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 11. mai 2017 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 torsdag 11. mai 2017 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Eva Bakkebø om redusert funksjonstid for styremedlemmer
- B) Forslag fra Andrea Manger om at styret redegjør for sine dispensasjoner
- C) Søknad fra Sondre Hole. Utbygging av leilighet 2009 (Ravnkroken 17 A)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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, 9. mars 2017
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

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

ÅRSBERETNING FOR 2016

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 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 (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 2016

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7.962.580.

Dette er kr 549.580 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra andelseiere for dører og vinduer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 46.675.630.

Dette er kr 41.994.630 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasaderehabiliteringen. Rehabiliteringen er finansiert med låneopptak, og budsjettet ble laget før endelig vedtak var på plass om større vedlikehold.

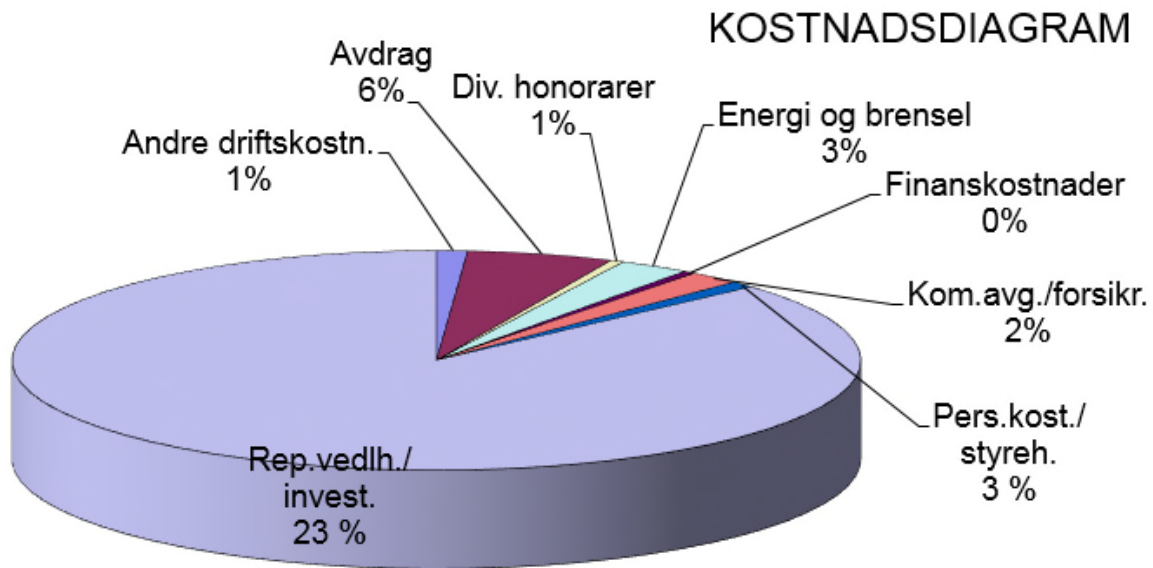
Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 38.943.077 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 496.436 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 millioner til større vedlikehold som omfatter ferdigstillelse av fasaderehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 24.333 (+ 7,5%). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Ravnåsen Borettslag.

Lån

Nedre Ravnåsen Borettslag har et lån i Eika.

Lånet har en flytende rente på 2,1%, og en gjenværende løpetid på 29 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2017 utgjør kr 93.689 eks. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten ytterligere trekk fra lånet. Styret vurderer en økning av felleskostnadene innen utgangen av 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 9. mars 2017
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

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

Til Generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Ravnåsen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 38 943 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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, 17. mars 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 215 493	1 774 867	2 215 493	496 436
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-38 943 077	894 256	2 659 000	-13 232 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	40 000 000	0	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 775 980	-453 630	-472 455	-375 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 719 057	440 626	2 186 545	1 393 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		496 436	2 215 493	4 402 038	1 889 436

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 795 601	2 605 466
Kortsiktig gjeld	-12 299 166	-389 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	496 436	2 215 493

**546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 372 428	7 009 446	7 413 000	7 407 000
Andre inntekter	3	590 152	25 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 962 580	7 034 546	7 413 000	7 407 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-216 666	-99 955	-72 000	-123 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 375	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-6 400	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-114 255	-109 860	-115 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-129 477	-1 339 399	-610 000	-160 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8,15	-42 484 305	-1 248 692	-406 000	-15 466 000
Forsikringer		-321 199	-306 191	-312 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-656 339	-650 185	-657 000	-657 000
Energi/fyring	10	-1 335 770	-1 214 048	-1 300 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-571 464	-333 646	-340 000	-580 000
Andre driftskostnader	11	-562 454	-504 538	-591 000	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-46 675 630	-6 083 689	-4 681 000	-19 691 000
DRIFTSRESULTAT		-38 713 050	950 857	2 732 000	-12 284 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 733	43 725	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-279 760	-100 326	-75 000	-950 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-230 027	-56 601	-73 000	-948 000
ÅRSRESULTAT		-38 943 077	894 256	2 659 000	-13 232 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			894 256		
Fra opptjent egenkapital		-24 899 832			
Udekket tap		-14 043 245			

**546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	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		11 823 877	2 231 870
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 976	5 620
Innestående i andre banker		649 686	65 098
Sparekonto OBOS-banken		305 062	302 878
SUM OMLØPSMIDLER		12 795 601	2 605 466
SUM EIENDELER		66 599 720	56 409 585
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		0	24 899 832
Udekket tap	18	-14 043 245	0
SUM EGENKAPITAL		-14 032 345	24 910 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	40 000 000	2 775 980
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 332 900	31 108 880
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 252 781	373 366
Skyldig til offentlige myndigheter	22	26 593	8 856
Annen kortsiktig gjeld	23	19 791	7 751
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 299 166	389 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 599 720	56 409 585

Pantstillelse	24	90 946 004	96 358 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9. mars 2017
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 909 448
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	8 226
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 410 330

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-37 902
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 372 428

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre leieinntekter	22 450
Innbetalt fra andelseierne for dører og vinduer	567 702
SUM ANDRE INNETEKTER	590 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-134 800
Overtid	-3 600
Påløpte feriepenger	-19 791
Fri bil, tlf etc.	-126
Naturalytelser speilkonto	126
Arbeidsgiveravgift	-58 475
SUM PERSONALKOSTNADER	-216 666

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 2015/2016, og er på kr 250 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 625
OBOS	-26 373
OBOS Prosjekt AS	-17 451
Andre konsulenthonorarer	-80 027
SUM KONSULENTHONORAR	-129 477

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	-104 021
Prosjektledelse	-833 125
Administrasjon	-11 440
Andre kostnader	-86 575
Utførte rehabiliteringsarbeider	-40 888 635
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-41 923 796
Drift/vedlikehold bygninger	-180 472
Drift/vedlikehold VVS	-1 514
Drift/vedlikehold elektro	-19 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 044
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 279
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 624
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 401
Erstatning v/vannskader	-188 558
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-9 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-42 484 305

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	-84 924
Fjernvarme	-1 250 846
SUM ENERGI / FYRING	-1 335 770

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 400
Container	-158 357
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 018
Vaktmestertjenester	-248 129
Renhold ved firmaer	-3 471
Snørydding/gressklipping	-5 951
Andre fremmede tjenester	-107 095
Kontor- og datarekvisita	-2 847
Trykksaker	-4 968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 780
Andre kontorkostnader	-1 658
Telefon, annet	-704
Porto	-5 827
Bilgodtgjørelse	-1 602
Reisekostnader	-72
Gaver	-978
Bank- og kortgebyr	-1 598
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-562 454

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 518
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 184
Renter bank	665
Kundeutbytte Gjensidige	41 366
SUM FINANSINNTEKTER	49 733

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	Renter	-19 893
Eika Boligkreditt AS lån 2	Renter	-249 317
Eika Boligkreditt AS	Gebyr	-100
Eika Boligkreditt AS lån 2	Gebyr	-10 450
SUM FINANSKOSTNADER		-279 760

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	833 125
Administrasjon	11 440
Andre kostnader	86 575
Hovedentreprenør 1	40 888 635
Kostnadsføring prosjekt	-41 923 796

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 av eiendelene 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 GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.03.16 var 2,80 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2009	-5 408 065
Nedbetalt tidligere	2 632 085
Nedbetalt i år	2 775 980

0

Eika Boligkreditt as, Lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 30.04.2018.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-40 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-40 000 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Eika Boligkreditt as	Første avdrag er 30/04-2018
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04- 2018
2002, 3004, 3006, 7006, 8008, 10014		600
1002, 1004, 1006, 1008, 2004, 2006		650
2008, 2010, 2012, 3002, 3008, 3010		650
3012, 3014, 4002, 4004, 4006, 4008		650
4010, 4012, 4014, 5002, 5004, 5006		650
5008, 5010, 5012, 5014, 6002, 7008		650
7010, 7012, 7014, 8006, 8010, 8012		650
8014, 9006, 9008, 9010, 9012, 9014		650
10008, 10010, 10012		650
1001, 1003, 1005, 1007, 2001, 2003		700
2005, 2007, 2009, 2011, 3001, 3003		700

3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 4001	700
4003, 4005, 4007, 4009, 4011, 4013	700
5001, 5003, 5005, 5007, 5009, 5011	700
5013, 5015, 6001, 6015, 7004, 7005	700
7007, 7009, 7011, 7013, 7015, 8004	700
8005, 8007, 8009, 8011, 8013, 8015	700
9005, 9007, 9009, 9011, 9013, 9015	700
10007, 10009, 10011, 10013	700

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	-16 976
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 617
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-26 593

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-19 791
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 791

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	40 000 000
TOTALT	67 827 200

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

Bygninger	53 000 000
Tomt	802 468
TOTALT	53 802 468

Forslag 4 A - Forslag fra Eva Bakkebø om redusert funksjonstid for styremedlemmer

6/3-2017

FORSLAG TIL ÅRETS GENERALFORSAMLING I NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG:

To medlemmer av Styret er nå på valg, styreleder og ett medlem. Foreslår at begge får en fornyet funksjonstid på ett år og ber om Generalforsamlingens tilslutning til forslaget.

Begrunnelse

Når styremedlemmer er på valg, vil det alltid være naturlig å vurdere muligheten for fornyelse av Styret contra gjenvalg. Men i år er det etter min mening mer hensiktsmessig ikke å gjøre det. Det sittende styret bør først få avslutte rehabiliteringsprosjektet og legge fram regnskapet for det. En ny funksjonstid for begge (Sundstrøm og Wold) kan da først vurderes om ett år.

Eva Bakkebø



(Til Styret: Begrunnelsen skal med i Innkallingen til GF).

Styrets vurdering av forslaget.

Funksjonstider for styret er regulert av «Lov om burettslag» og utdypes videre i borettslagets vedtekter. Eventuelle endringer i vedtektenes pkt 8-1 om funksjonstider for styret betinger et vedtak i borettslagets generalforsamling med 2/3 flertall.

Siden forslag 4 A ikke kan forstås som et forslag om endring av vedtektene, mener styret at det ikke er riktig å behandle forslaget i denne generalforsamling.

Forslag 4 B - Forslag fra Andrea Manger om at styret redegjør for sine dispensasjoner

Oslo, 03/03-2017

Til Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Viser til Informasjon fra Styrerrommet fra januar 2017 om saker som andelseiere ønsker å ta opp på G.F.

Sak som jeg ønsker å ta opp på G.F. 11/5-2017:

Symmetrien i blokken ble verdsatt en omt høyt i vårt borettslag i forbindelse med ombygging. Så høyt at noen av beboerne ble tvunget til å miste store deler av utsikten, og fikk dermed forringet livskvaliteten og verdien av boligen.

Styret har i heften for G.F. 2016 på side 22 skrevet at:

Sitat: «Også i ettertid er det kommet innspill om endringer og søknader om dispensasjoner fra de vedtatte løsningene. Styret har så langt avvist alle innspill, søknader og dispensasjoner.» Sitat slutt.

Da stiller jeg meg undrende til at det er to leiligheter (som jeg vet om) som har fått soveromsvinduer plassert høyere opp på veggene. Merkelig nok er det leiligheter til to av Styrets medlemmer.

Jeg har hørt en forklaring om at årsaken var at en av leilighetene hadde høyere plasserte soveromsvinduer fra før, men det er en altfor tynn bortforklaring.

Jeg er klar over at dette ikke er noen sak til vedtak som det kan stemmes over, men saken er så alvorlig at jeg krever at Styret skal forklare til G.F. hvordan de kunne tillate noe sånt.

Hilsen Andrea Manger 23 G

Styrets redegjørelse

Styret bekrefter at det er gjort endringer i plassering av soveromsvinduer for 2 leiligheter. Dette gjelder Ravnkroken 29 E og 13 E, eid av henholdsvis Roar Wold og Even Aastorp. Roar Wold og Even Aastorp er styremedlemmer i Nedre Ravnåsen borettslag. Forholdet i nr 13 E var ikke kjent for øvrige medlemmer av styret før mottak av brevet fra Andrea Manger.

Ravnkroken 29 E.

Kari Marie Wold søkte i januar 2016 styret om å endre leilighetens arealplan ved å flytte kjøkken fra opprinnelig plass til ny lokalisering i to av soverommene ut mot terrasse. I den sammenheng ba de om å få høydejustert ett vindu slik at underkant vindu kom i flukt med benkehøyde for nytt kjøkken. I tillegg ba de om å få sette inn dør fra nytt kjøkken til terrasse. Tidligere kjøkken skulle endres til soverom.

I styrets vurdering av det samlede fasadeuttrykk ble det vektlagt leilighetens beliggenhet forhold til resterende blokk. Leiligheten ligger på toppen av en egen blokk, uten tilstøtende naboileilighet, og endringer i høyde ville dermed være mindre synlig enn på andre steder i borettslaget. Styret godkjente endring av høyde på vinduer, men ga avslag på montering av dør. Godkjenningen forutsatte videre at det 3. vinduet ble endret til samme høyde og at alle tilleggsarbeider ble bekostet av andelseier.

Ravnkroken 13 E.

Styrets øvrige medlemmer var ikke kjent med at vinduer i denne leiligheten også var høydejustert, og tok derfor saken opp i forberedende styremøte 7. mars.

I møtet ble det en åpen dialog hvor Even Aastorp innrømmet at han har høydejustert sine vinduer i forkant av montering av nye, uten at hverken styret eller S-Bygg var involvert i forkant.

De andre styremedlemmene ga klart uttrykk for at dette har medført en brutt tillitt innad i styret og ikke minst utad i borettslaget og at dette er ikke akseptabelt. Even Aastorp fikk mulighet til å komme med forslag til løsning. Han foreslo å senke vinduene til opprinnelig høyde for egen kostnad. Han stiller også sin plass i styret til disposisjon, dersom generalforsamlingen ønsker dette.

Styret forutsetter at arbeidene utføres av autoriserte fagfolk.

Spørsmålet om å eventuelt velge annet styremedlem for resterende periode (ett år) foreslås å ta under agendapunkt valg.

Forslag 4 C – Søknad fra Sondre Hole. Utbygging av leilighet 2009 (Ravnkroken 17 A)

Vi søker herved styret om tillatelse til utbygging av leilighet 2009. Vi ønsker å utvide leiligheten ved å bygge ut arealet bak mot fjellet. Utvidelsen vil utnytte arealet under eksisterende bebyggelse, leiligheten over (17 B), og vil utgjøre en økning i areal på ca. 40 m². Utvidelsen vil således ikke innebære noen økt utnyttelse av tomt da arealet allerede er bebygget. På grunn av leilighetens plassering i første etasje og overbygg, vil

utbyggingen ikke innebære bæring. Det foreligger således ingen konstruksjonsmessig risiko for andres eller egen leilighet ved utbygging.

Utvidelsen vil benyttes til kjøkken og spisestue. Nåværende kjøkken vil bli konvertert til soverom. Grunnet plassering av fjernvarmerør ca. 0,6 m under overbygg, vil utvidelsen stå noe lavere enn nåværende leilighet. Dette arealet er åpent, og konstruksjonen vil mest sannsynlig ikke innebære noe piggingsarbeid. Fjernvarmerørene vil kasses inn med en inspeksjonsluke (se under).

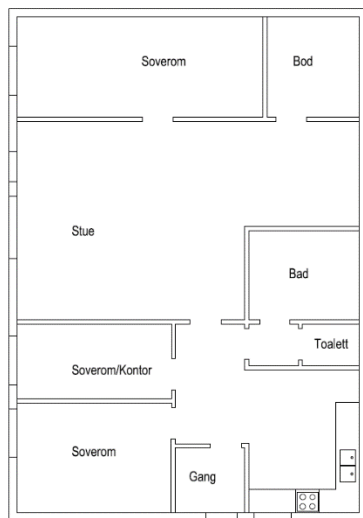
Vi har innhentet anbud fra et byggefirma med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 2. De vil utføre konstruksjonsarbeidet av råbygget, samt stå ansvarlige for rørlegger- og elektroarbeid. Ansvarlig søker vil være Byggesaksrådgivning AS, ved Liv Wallerby Thorsnes. Ansvarlig utførende vil være Byggmester Erik Sagerud AS.

Vi ønsker å utføre følgende arbeid i forbindelse med utbyggingen:

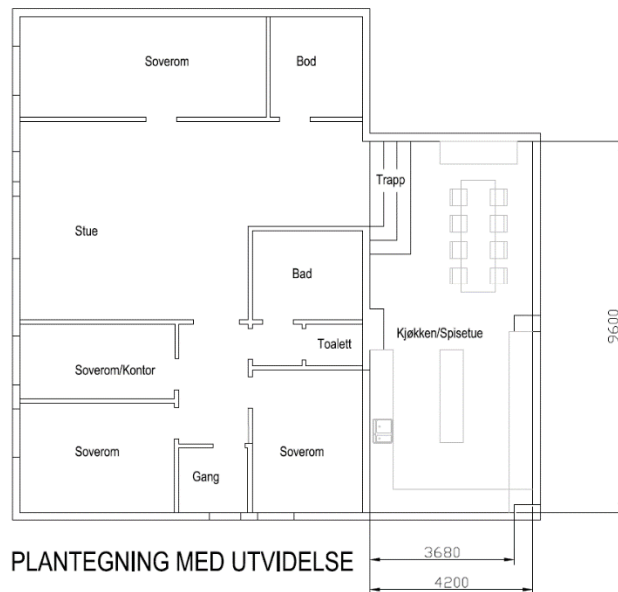
- Konstruksjon av fundament. Dette kan gjøres på to måter: å støpe en ringmur med et bjelkelag eller å støpe en plattform. Denne avgjørelsen vil bli tatt av kvalifiserte fagfolk med hensyn til byggets stabilitet, tilgang og lokale krav.
- Konstruksjon av vegger. Veggene vil bestå av stenderverk med isolasjon.
- Konstruksjon av tak. Taket vil bestå av et bjelkelag med isolasjon og plater.
- Omfattende elektroarbeid i form av trekking av nye kurser fra sikringsskapet. Dette fordi et kjøkken krever mye strøm, slik at nåværende kurser ikke vil være tilstrekkelig for et moderne kjøkken av den standarden vi ønsker. Rommet vil også være uten vindu, noe som innebærer at vi må legge inn god belysning som imiterer naturlig belysning samt stemningsbelysning.
- Flytting av rør i forbindelse med flytting av kjøkken.
- Innkassing av fjernvarmerør og ventilasjonskanal og soilrør. Det vil legges inn en inspeksjonsluke til fjernvarmerørene. Denne kan evt. bli lagt inn mellom vårt tak og overbygget, med tilgang fra baksiden av bygget. En slik avgjørelse vil bli tatt i dialog med fagfolk og VVS-eksperter. Det vil legges inn en inspeksjonsluke for soilrør ved stakepunktet langs vegg.

Vi forplikter oss til følgende i forbindelse med utbyggingen:

- Å hente inn og fremlegge kopi av byggetillatelse fra Oslo kommune før arbeidet påbegynnes.
- Å få konstruksjons-, rørlegger- og elektroarbeid utført av kvalifiserte og godkjente fagfolk.
- Å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og borettslagslovens regler.
- Å følge lokale forskrifter og de nyeste kravene med hensyn til brannsikring.
- Å utføre arbeidet på en måte som ikke forårsaker skade på nåværende konstruksjon. Dette inkluderer overbygg, grunnmur, fjernvarmerom, fjernvarmerør og soilrør.
- Å legge til rette for fremtidig kontroll og evt. vedlikehold av fjernvarmerør ved innkassing i form av inspeksjonsluke i tak eller i veggen på baksiden.
- Innkassing av rør vil utføres i samsvar med forskrifter og etter konsultasjon med VVS-eksperter.



PLANTEGNING EKSISTERENDE



PLANTEGNING MED UTVIDELSE

Styrets anbefaling

Styret har spesielt vurdert søkerens forutsetning om å beholde borettslagets felles infrastruktur i nytt areal og kasse dette inn i en nedforet himling. Foruten inspeksjonsmulighet, må løsningen gi mulighet for stenging av vann, utskifting av rør ved behov og nye rørføringer for sirkulasjon av varmtvann. Det viktigste argumentet mot søkt løsning er ansvarsforhold ved eventuelle lekkasjer i felles anlegg..

Styret anbefaler utvidelsen under forutsetning av at borettslagets felles infrastruktur (vann- og varmerør) legges utenfor leilighetens utvidede areal. Videre forutsettes at søkte ombygging og utvidelse behandles som en ordinær byggesak i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og at tiltakshaver forholder seg til de krav og betingelser som følge av dette. Etter sammenkobling mellom tilbygg og nåværende leilighet, vil styret foreta en ny fastsettelse av felleskostnader og energi/fjernvarme.

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

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Roar Wold Ravnkroken 29 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Even Aastorp Ravnkroken 13 E

Angelika Otten Ravnkroken 15 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sondre Hole Ravnkroken 17 A

2. Gunn Tove Hovdegard Ravnkroken 27 E

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelika Otten Ravnkroken 15 C

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tom Bjørnar Lier Ravnkroken 5 C

Tor Alberg Sparhell Ravnkroken 3 B

Bente Westad Ravnkroken 17 C

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Tom Bjørnar Lier

Tor Alberg Sparhell

Bente Westad

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Generelt

Siden ordinær generalforsamling 27. mai 2016 er det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling den 22. juni 2016. Styret har gjennomført 14 styremøter. Styret har vært representert i Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) gjennom resursforum og styrelederkonferanser.

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller, inkl brannsikkerhet og felles elektroanlegg. Dugnad ble gjennomført 27. april.

Rehabilitering

Kontrakten med S-Bygg AS ble inngått 21. januar 2016 og er bygget på en entreprisform som kalles «Totalentreprise». Dette innebærer at detaljer som ikke var avdekket eller avklart på forhånd, blir prosjektert underveis og at entreprenør har ansvar for videre prosjektering og dokumentasjon innenfor gjeldende lover og forskrifter.

Rehabiliteringsarbeidene er gjennomført i henhold kontrakt og innenfor fremdrift på 12 måneder, 6 måneder før kontraktsfestet tidsfrist. Vinduer og dører (inngangsdører) mot trappehus ble tidlig tatt ut av kontrakten.

Oppfølging av entreprenør har vært intens, men samarbeidet mellom entreprenør S-Bygg AS, byggekontroll og oppfølging v/OBOS Prosjekt og styret har vært preget av et godt samarbeidsklima og et omforent ønske om et godt resultat.

Etter styrets oppfatning har entreprenøren S-Bygg levert et godt sluttprodukt. Samtidig er det normalt at denne type byggeprosjekt vil ha en del feil og mangler som må korrigeres før vi er helt fornøyd. Omfang av feil og mangler er ikke avklart når dette skrives. I kontrakten inngår en 5 år lang garantitid på feil utførelse. I tillegg er det lengere garanti- og reklamasjonstider på flere produkter som inngår i leveransen.

Styrets arbeid med oppfølging av rehabiliteringen har vært svært tid- og resurskrevende. Styret har deltatt på byggemøter hver 2. uke i tillegg til en rekke ekstra møter og befaringer for prosjektering, avklaringer og kontroll. Medgått tid til oppfølging av rehabiliteringen er innberettet som «godtgjørelse for ekstraordinært arbeid med rehabiliteringsprosjektet som ikke inngår i styrets ordinære honorar». I 2016 omfatter dette en godtgjørelse på kr 349 800,- for 343 timer.

Økonomi

Ordinær generalforsamling 27. mai 2015, godkjente prosjektet med en økonomisk ramme på 61,69 mill. kroner og en total lånefinansiering på 65 mill. kroner, med forutsetning av at gammelt lån på ca 3 mill. kroner innfris.

Prosjektet er levert innenfor godkjent kostnadsramme. Endelig byggeregnskap er ikke ferdig, men sluttsum ovenfor entreprenør S-Bygg vil være på ca 60 mill kroner. I tillegg kommer prosjektering og byggeledelse, radiatorer og borettslagets kostnader med markiser. Det er forventet at ENØK tilskudd vil ligge på ca kr 800 000,-.

Etter behandling i ordinær generalforsamling i 2015, var styrets forutsetninger en økning på 10 % av felleskostnadene pr 1. oktober 2015 og ytterligere 10 % pr 1. januar 2017. Sistnevnte økning er ikke iverksatt, men styret vil vurdere en økning i løpet av høsten 2017.

Balkonger

Etter at 2-3 balkonger var ferdige, ble det oppdaget at de ikke var bygget i henhold til forutsetningene. De ble omprosjektert og bygget i den dybden som var besluttet. Dette arbeidet tok dessverre litt tid, noe som først og fremst gikk utover de første balkongene og leilighetene under. Styret beklager dette.

Hager i nedre del av borettslaget.

Hagene har i noen grad blitt benyttet til riggplasser for heisekran, containere og materialer. Etter at entreprenøren har ryddet og kjørt bort all midlertidig fyllmasse, vil hagene bli utbedret og satt i tilsvarende stand som før arbeidene startet. Status på dette er dokumentert.

På grunn av lokale forhold, ble løsninger med boder litt forskjellig fra hage til hage. Opprinnelig skulle gjerder repareres og kompletteres, men det er nå gjort avtale om at alle gjerder m/porter fornyes.

Overtakelse og videre drift

I forbindelse med overtakelse, vil borettslaget motta en dokumentasjon m/beskrivelse av de enkelte bygningselementer, FDV-dokumentasjon. Her beskrives hvordan vinduer, rekkverk og heller skal betjenes, rengjøres og vedlikeholdes. Hver boenhet skal ha mottatt en FDV-dokumentasjon, og bes spesielt sette seg godt inn i denne i forhold til rengjøring. Styret vil etter hvert ta de viktigste tiltakene inn i ny beboerbrosjyre.

Arbeider utenfor kontrakt

Inngangsdører og kjøkkenvinduer mot trappehus

Denne posten ble tidlig tatt ut av kontrakten. Bakgrunnen for dette er tre-delt:

1. Forskriftene stiller krav til brannsikkerhetsklasse IE-60 for vinduer mot trappehus. Dette innebærer som hovedregel et fast vindu blir montert uten mulighet for lufting. Kravet kan reduseres til IE-30 og et vindu med såkalt vaktmesterbeslag kan monteres, men må da sees i sammenheng med et strengere krav til ytterdør.
2. Veggene mot trappehus ikke gjenstand for utbedring og etterisolering, og derfor må ikke dører og vinduer nødvendigvis skiftes ut samtidig med pågående rehabilitering.
3. Det er avtalt at beboere skal få velge mellom flere alternative dørløsninger som vindu/ikke vindu, slagretning mm. Disse forholdene er ikke forenlig med brannkrav til nye dører.

Styret har derfor besluttet å utsette utskifting av ytterdører og vinduer til etter at pågående rehabilitering er ferdig. I mellomtiden skal status dører og vinduer kartlegges for å vurdere om alt må skiftes. Styret oppfatter at enkelte ytterdører er så dårlige at de må skiftes, og vil vurdere disse spesielt.

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 hadde lavest pris, men etter mange tilbakemeldinger fra beboere om kvalitet og utseende, forhandlet vi frem en akseptabel pris på modell LISA.

I første kartlegging av behov var det mange beboere som ikke ønsket radiator under vindu. Ny kartlegging viser et noe større behov/ønske om radiator. Mange meldte også om store problemer med å få eksisterende radiatorventiler til å fungere, og enkelte steder ligger de gamle rørføringene i press mot nytt listverk.

Styret har derfor bestilt utført reparasjon og i noen tilfeller utskifting av ventiler på øvrige radiatorer, samt oppretting av bend på rørføring. Arbeidene forutsettes ferdigstilt innen neste fyringssesong.

Markiser

På grunn av at delt ansvar, hvor S-Bygg har hatt ansvaret for demontering og Hilmar Hammerhei er engasjert for remontering, har det oppstått en del uheldige saker hvor enkelte markiser er skadet.

En vesentlig årsak til skader er at det gikk lang tid fra de første markisene ble demontert til det endelig ble avklart hvilken markiseløsning borettslaget ønsket. Endelig avklaring ble først besluttet på ekstraordinær generalforsamling 22. juni 2016. Oppfølging av vedtaket m/omprosjektering av bodene og endelig oppstart markiser kunne først starte etter fellesferien 2016.

De første demonterte markisene hadde da vært lagret i opp mot 5 måneder. Dette medførte store utfordringer i forhold til å avklare materiell status og i noen tilfeller eierskap. Gamle markiser får tidlig sprø duk, som igjen er mer sårbar. Endelig status markiser på alle markiser er ikke avklart.

Det presiseres at beskrevet markiseløsning kun omfatter terrassemarkiser og ikke løse tak, persiener og screen.

Utfordringer betongfasader

Betongfasadene i trappehus, endegavler og inngang garasje ble 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.

I forbindelse med pågående rehabilitering er det kun beskrevet reparasjon m/påfølgende flikkmaling etter at de gamle kanalene for TV/data-nettverk ble demontert.

Etter at S-Bygg er ferdige med alle arbeider i trappehusene, vil det bli utarbeidet et tilbudsgrunnlag for å få inn kostnader på reparasjon og maling av betongfasadene.

Vedlikeholdsplan

Styret vil i løpet av høsten 2017 utarbeide en vedlikeholdsplan. Ut over gjenstående arbeider nevnt ovenfor, vil tilstand på ventilasjon og elektriske anlegg kartlegges, radonsikring fullføres, overgang til individuell energimåling m/nødvendige tiltak. Planen må også ta høyde for anbefalte vedlikeholds sykluser i FDV-dokumentasjon etter rehabiliteringen.

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), 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 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nedre Ravnåsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Nedre Ravnåsen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund 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

- 2016 Rehabilitering av fasader og utbedring av membraner. Startet mars 2016 og ferdigstilles innen mai 2017. Detaljer fremkommer av styrets beretning over.
- 2015 Nytt fibernet 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.
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 omteking 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.