

Til andelseierne i Nedre Ravnåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 5. juni 2019 kl. 18.00 i Holmlia Kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Ravnåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag avholdes
onsdag 5.juni 2019 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (IN-ordning)
 - B) Forslag om å binde renten på borettslagets felles lån
 - C) Individuell måling av energi
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.03.2019
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/ Angelika Wache Otten /s/

Stine-Marie Hellem Simensen /s/ Roar Wold /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Styremedlem	Angelika Wache Otten	Ravnkroken 15 C
Styremedlem	Stine-Marie Hellem Simensen	Ravnkroken 17 A
Styremedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E
Varamedlem	Roar G Fotland	Ravnkroken 17 D
Varamedlem	Stine Ryen	Ravnkroken 15 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Inger Johanne Martinsen		Ravnkroken 13 C
Bjørn Veseth		Ravnkroken 9 E

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. 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 faste 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 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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 2018 var til sammen kr 8 044 260,-. Dette er omtrent som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av utleie gjesterom, parkering og salg av boder.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 8 407 898,-. Dette er kr 751 898,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kamerainstallasjon i garasje, ny serviceavtale brannsikring, ekstra påløpte kostnader i forbindelse med utbedring av betong samt utgifter til advokat i forbindelse med konkursen til S-bygg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 637 094,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 574 709,- 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi sammenlignet med budsjettet for 2018.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 70 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % 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 gjenværende hovedstol på 61,7 millioner og den flytende renten er på 2,25%, gjenværende løpetid er 27 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019 utgjør kr 123 160 inkl mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter ikke nye låneopptak, men forutsetter en økning i kat. 001 Felleskostnader på 6% og kat. 004 Brensel på 14%.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

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 Nedre Ravnåsen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 for årsregnskapet 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 12. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 416 328, KUNDENR. 546

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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 457 816	496 436	4 457 816	1 574 709
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 637 094	-19 156 924	-955 000	1 227 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	23 118 304	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-1 246 013	0	-1 252 000	-1 701 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 883 107	3 961 380	-2 207 000	-474 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 574 709	4 457 816	2 250 816	1 100 709
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 258 737	5 593 902		
Kortsiktig gjeld	-684 028	-1 136 086		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 574 709	4 457 816		

NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 997 060	7 554 933	7 998 000	8 346 000
Andre inntekter	3	47 200	1 137 925	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 044 260	8 692 858	8 018 000	8 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 055	-166 978	-170 000	-169 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-6 155	-7 025	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-120 040	-117 110	-120 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-127 158	-65 243	-60 000	-70 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-3 912 791	-22 652 011	-3 432 000	-1 200 000
Forsikringer		-398 700	-345 532	-400 000	-470 000
Kommunale avgifter	9	-701 394	-656 339	-704 000	-739 000
Energi/fyring	10	-1 615 840	-1 334 159	-1 300 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 096	-581 700	-611 000	-603 000
Andre driftskostnader	11	-539 868	-478 678	-550 000	-522 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 407 898	-26 706 575	-7 656 000	-5 906 000
DRIFTSRESULTAT		-363 638	-18 013 717	362 000	2 460 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	58 015	54 402	0	50 000
Finanskostnader	13	-1 331 470	-1 197 609	-1 317 000	-1 283 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 273 455	-1 143 207	-1 317 000	-1 233 000
ÅRSRESULTAT		-1 637 094	-19 156 924	-955 000	1 227 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 637 094	-19 156 924		

NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 804 119
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		1 796 645	5 164 328
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 488	1 680
Sparekonto OBOS-banken		309 109	307 045
Innestående i andre banker		147 495	120 850
SUM OMLØPSMIDLER		2 258 737	5 593 902
SUM EIENDELER		56 062 856	59 398 021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 109 * 100		10 900	10 900
Udekket tap	17	-34 837 263	-33 200 169
SUM EGENKAPITAL		-34 826 363	-33 189 269
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	61 872 291	63 118 304
Borettsinnskudd	19	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	20	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 205 191	91 451 204
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		670 397	1 116 220
Skyldige offentlige avgifter	21	8 940	4 965
Annen kortsiktig gjeld	22	4 690	14 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		684 028	1 136 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 062 856	59 398 021
Pantstillelse	23	90 946 004	90 946 004
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2019,

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Angelika Wache Otten /s/

Stine-Marie Hellem Simensen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 500 124
Brensel	1 491 776
Leietillegg påbygg	5 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 997 060

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	14 400
Utleie gjesterom	6 800
Salg av boder	26 000
SUM ANDRE INNTEKTER	47 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 600
Overtid	-800
Annen lønn, ikke feriepenger	-15 400
Påløpte feriepenger	-4 690
Fri bil, tlf etc.	-58
Naturalytelser speilkonto	58
Arbeidsgiveravgift	-47 565
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 055

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 2017/2018, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 10 870, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 155.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-116 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 063
Andre konsulentonorarer (møteledelse)	-9 346
SUM KONSULENTHONORAR	-127 158

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	231 437
Konsulentonorar byggteknisk (Apeland)	-233 669
Prosjektledelse (OPAS)	-84 832
Byggestyret	-4 400
Buer Entreprenør AS	-3 042 814
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 134 278
Drift/vedlikehold bygninger	-259 109
Drift/vedlikehold VVS	-71 185
Drift/vedlikehold elektro	-35 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 620
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-69 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 371
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 092
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 806
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-6 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 912 791

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-449 811
Feieavgift	-239
Renovasjonsavgift	-251 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-701 394

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 735
Fjernvarme	-1 532 105
SUM ENERGI / FYRING	-1 615 840

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 800
Container	-64 399
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 985
Vaktmestertjenester	-265 260
Snørydding/gressklipping	-47 748
Andre fremmede tjenester	-109 727
Trykksaker	-1 832
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 870
Andre kontorkostnader	-4 481
Telefon/bredbånd	-12 503
Porto	-1 611
Bilgodtgjørelse	-359
Bank- og kortgebyr	-2 843
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-539 868

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 013
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 064
Renter bank	62
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 876
SUM FINANSINNTEKTER	58 015

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-186
Andre rentekostnader	-486
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-1 330 798
SUM FINANSKOSTNADER	-1 331 470

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	53 000 000
SUM BYGNINGER	53 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.58

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

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

Tilgang 2005	16 150	
Avskrevet tidligere	-16 149	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	11	150	1 650
SUM AKSJER			1 650

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****Eika Boligkreditt as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-63 118 304	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 246 013	
		-61 872 291
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-61 872 291

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 488
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 452
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 940

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 690
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 690

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 827 200
Pantelån	61 872 291
TOTALT	89 699 491

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 000 000
Tomt	802 468
TOTALT	53 802 468

FORSLAG

SAK A

Forslag fra styret om individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning, gir den enkelte andelseier mulighet til å betale ned deler av eller hele andelen av borettslagets fellesgjeld. Styret har avklart at dette er mulig.

En avtale vil koste borettslaget kr. 39 705,- i etableringsåret, deretter kr. 23 575,- i årlig administrasjons gebyr. I tillegg kommer det en engangssum pr. beboer på kr. 5 000,-. Andelseiere vil da ha mulighet til individuell innbetaling 2 ganger i året (minimum kr. 60 000,-).

Styrets anbefaling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner en slik avtale.

SAK B

Forslag fra styret om å binde renten på borettslagets felles lån

Styret vurderer løpende effekten av å binde renta. Pr. i dag er det ingen klare indikasjoner på at dette er lønnsomt, og styret har ikke vurdert å fremme et forslag om umiddelbar binding av renten. Pr. mars 2019 er renten på felleslånet 2,25 %.

Det er varslet videre renteøkning, og markedets tilbud om fastrente kan endre seg raskt. En avtale om fastrente må godkjennes av generalforsamlingen.

Det presiseres at det ikke er mulighet å gjennomføre en IN-ordning i tiden felleslånet har en avtale om fastrente. Dersom forslag A får flertall, vil de som ønsker IN få mulighet til individuell nedbetaling før avtale om fastrente inngås.

Styret anbefaler å avvente en avtale om fastrente.

Styrets forslag om vedtak:

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen om å binde renten på borettslagets felleslån dersom utviklingen i lånemarkedet tilsier dette.

SAK C

Forslag fra styret om individuell måling av energi

Individuell måling av energi i den enkelte leilighet et viktig og nødvendig tiltak for å redusere det samlede energiforbruket. Erfaringene fra sammenlignbare borettslag viser en innsparing på 15 -20 %. Måling av faktisk bruk av energi i hver leilighet vil utfordre den enkelte beboer til å fokusere på eget forbruk samt bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Styret ønsker primært å få til en ordning hvor Fortum Varme AS installerer målere og avregner energiforbruket mot den enkelte andelseier. Kostnader for målere og montering av disse anslås å være ca. kr 10 000 per leilighet, med muligheter for å få kommunal eller statlig støtte på inntil 50 %. Den enkelte andelseier bør samtidig vurdere å bytte termostater og ventiler. Styret vil innhente pristilbud på ulike alternativer og vil komme tilbake til dette senere. Styret vil samarbeide med Stiftelsen MinVarme (felles interesseorganisasjon for borettslag og boligsameie på Holmlia).

Styrets anbefaling og forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til prinsippet om individuell måling av energi. Styret arbeider videre med sikte på å få Fortum Varme AS til å installere energimålere i alle leiligheter og at dette baseres på at energiforbruket avregnes mot den enkelte andelseier/leilighet.

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

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Even Aastorp Ravnkroken 13 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Angelica Wache Otten Ravnkroken 13E

Stine Marie Simensen Ravnkroken 17A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stine Ryen Ravnkroken 15 D

2. Roar G. Fotland Ravnkroken 17 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm Ravnkroken 13 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Angelica Otten Ravnkroken 15 C

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Veseth Ravnkroken 9 E

Inger-Johanne Martinsen Ravnkroken 13 C

I valgkomiteen for Nedre Ravnåsen Borettslag

Inger Johanne Martinsen /s/ Bjørn Veseth /s/

Annen informasjon om borettslaget

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra forrige generalforsamling gjennomført 12 styremøter og tilsvarende antall forberedende møter hvor beboere er invitert til å møte styret. Det har i siste periode vært et økende antall beboere som møter opp for å diskutere aktuelle saker som de ønsker svar på. Styret synes dette er positivt og vil fortsette med denne praksisen.

Det er også gjennomført en rekke møter med Advokatene i OBOS og OBOS Prosjekt i forbindelse med reklamasjonssaker mot S-Bygg. Videre møter med konsulent K. Apeland og entreprenør Buer Entreprenør AS i forbindelse med rehabilitering betongfasader.

Styret har gjennomført lovpålagte HMS-kontroller, inkludert brannsikkerhet og felles elektroanlegg. Dugnad er planlagt til torsdag 25. april og gjennomføres som normalt en del av Oslo kommunes Rusken-aksjon.

Revisjon av beboerhefte har tatt lengre tid enn planlagt, men vil ventelig være ferdig innen sommeren.

Styret med ledsagere har gjennomført en styremiddag. Se regnskap.

For oppfølging av rehabiliteringsarbeider og møter med jurister og konsulenter har styremedlemmer fått utbetalt kr 28 000 (før skatt) for til sammen 70 timer i 2018.

Felleskostnader og energi

Dagens forventede renteutvikling vil få innvirkning på borettslagets felleskostnader, men pr i dag er rentenivået alene ikke utslagsgivende for størrelsen på felleskostnadene.

Styret vurderer løpende om det er smart å binde renta på byggelånet. Pr. 1. oktober 2018 er renta på 2,1 %. Ved eventuell binding av renta vil det ikke være mulig å foreta en individuell nedbetaling av fellesgjeld. Se styrets forslag om A) Individuell nedbetaling av felleslån og B) Binding av renta.

Gjeldende felleskostnader og energi, innkrevd gjennom husleie, har vært uendret siden 2017. Ved gjennomgang av borettslagets likviditet har styret innsett at felleskostnadene burde vært justert jevnlig etter konsumprisindeksen (KPI). For perioden oktober 2017 til april 2019 utgjør denne 4 %. Størst økning har det vært på forsikringer (36 %) og kommunale avgifter (13 %).

Rehabiliteringsarbeidene med økt isolering har redusert energiforbruk med ca. 11 % i perioden 2013 til 2018. I dette er det ikke tatt hensyn til klima og middeltemperaturer i disse årene, men styret hadde forventninger om større innsparinger.

I samme periode har fjernvarmeprisen økt fra 70 øre pr kWh til 103 øre pr kWh, en økning på 33 %. I januar 2019 er prisen over 118 øre pr kWh.

Styret besluttet å øke felleskostnadene med 6 % og energi med 14 % fra 1. juni 2019.

Individuell måling av energi

Måling av faktisk bruk av energi i hver leilighet vil utfordre den enkelte beboer til å fokusere på eget forbruk, og bidra til en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Individuell måling av energi i den enkelte leilighet er et viktig og nødvendig tiltak for å redusere det samlede energiforbruket. Erfaringene fra sammenlignbare borettslag viser en innsparing på 15–20 %.

Status på radiatorer viser at mange ventiler og termostater ikke fungerer optimalt. Dette skyldes alder og gammel teknologi, men også mangelfullt vedlikehold. Det er registrert at ventiler ikke lar seg justere, og at termostathoder er knust, løst og i noen tilfeller full av møkk og maling (!). Konsekvensen er at mange radiatorer ikke reguleres av temperatur og ofte står på full styrke uten mulighet for regulering. I henhold til gjeldene vedtekter (pkt. 5-1) påhviler det andelseier å vedlikeholde radiatorene.

Styret har allikevel vurdert utskifting av alle ventiler og termostater som et fellestiltak. Enkleste løsning vil koste ca. 2 millioner kroner. Ny teknologi gjør det også mulig å styre energiforbruket gjennom tids- og app-styrte romtermostater. Styret mener imidlertid at et slikt tiltak vil ikke være rettferdig ovenfor de som har utøvd godt vedlikehold, og har fortsatt godt fungerende radiatorer, eller skiftet ut til nyere varmekilder.

Til ordinær generalforsamling 2019 legger styret frem et forslag om å installere energimålere i alle leiligheter. Det antas at kostnadene ligger på ca. kr 10 000 pr leilighet for å måle forbruk av radiatorvarme. Med bistand fra stiftelsen MinVarme, en interesseorganisasjon for borettslag på Holmlia, regner vi med å få kommunal og statlig støtte på ca. 50 %. For måling av varmt forbruksvann, må det legges en sirkulasjonsledning som gir konstant varmt vann til alle leiligheter. Ukjent omfang og kostnader gjør at forslaget om energimåling kun gjelder varme til radiatorer i denne omgang.

Parallelt med prosjektering av målere, vil styret innhente priser for nye ventiler og termostatløsninger. Dette vil gi den enkelte mulighet for å velge løsninger (pakker) etter eget behov, og til en gunstigere pris enn normalt.

Reklamasjoner etter S-Bygg AS

Oppfølging av restanser og reklamasjoner etter konkursen til S-Bygg AS har vært en særdeles tung og vanskelig sak for borettslagets styre. Ved utgangen av 1. års garantitid ble det registrert mange og omfattende reklamasjonspunkter. Styret har gjennom Advokatene i OBOS, og med bistand fra OBOS Prosjekt fremmet et samlet krav på ca. 1,5 millioner kroner til konkursbo og garantist.

Pr. mars 2019 er det ikke kommet formell avklaring fra bostyret om de vil benytte muligheten til å administrere utbedringene selv, eller avklare om kravet går videre til garantisten. Ifølge Advokatene i OBOS kan konkursbehandlinger av denne type og størrelse ta svært lang tid, kanskje flere år. De har allikevel tro på at det snarlig avklares om det er midler i boet for denne type «uprioriterte krav», og at vi snart får en løsning som innebærer oppgjør fra garantist.

Under normale omstendigheter ville aksepterte feil og mangler hadde vært utbedret nå, og snart tid for å melde inn nye feil og mangler etter 2. års garantitid som regnes fra 22 april 2017. Det er ikke avklart hvordan nye reklamasjoner håndteres videre, og styret vil informere nærmere om hvordan en ny reklamasjonsrunde skal meldes.

Uavhengig av økonomisk oppgjør er det gjennomført noen forskutteringer på de mest prioriterte skadene, og det arbeides med å starte flere utbedringer gjennom sommer og høst i år. Aktuelle utbedringer er:

- rengjøring og impregnering av betongheller på terrasser og gangplan
- utbedring av dører og tak på terrasse boder
- tett avløp terrasse 21/23
- malingsflick terrasser
- erstatning for markiser
- justering av vinduer og dører som fungerer dårlig
- utbedring av gressplen nedenfor borettslaget
- diverse blikkenslagerarbeid

Rehabilitering av betongfasader og fliser i trappehus

Firma Buer & Bratfoss, endret navn til Buer Entreprenør, gjennomførte en rehabilitering av alle betongfasader og fliser i trappehus. Til tross for et større omfang nye fliser ble arbeidene utført innenfor budsjett og kontrakt på 3 millioner kroner.

Arbeidene tok noe lengre tid enn planlagt, og en del reklamasjonsarbeider utstår til vår 2019.

Gjennomført kontroll av radiatorer, ventilasjon og dører

Holmlia vaktmesterservice AS (HVS) gjennomførte en kontroll av alle (101 av 109) leiligheter høsten 2018. Kontrollen omfattet radiatorer m/ventiler, ventilasjon samt status ytterdører.

De fleste dørene er funnet i orden, men HVS anbefaler å bytte ut en del dører. Styret arbeider med tilbudsgrunnlag for utskifting av dårlige dører, og planlegger arbeidene utført i løpet av 2019.

Forhold knyttet til radiatorer generelt og styring av disse, er beskrevet under pkt. *Individuell måling av energi* foran.

Det er påvist at radiatorrør ikke ble fagmessig festet under arbeidene med nye dører og vinduer. I noen tilfeller må rørene kappes og legges om. Styret vil engasjere rørlegger for dette.

Kontroll av ventilasjon viser at noen leiligheter har mangelfullt avsug i sine ventiler. Vifter er kontrollert, og funnet i orden. Det er derfor nødvendig å undersøke nærmere om årsak til at dette gjelder noen få leiligheter.

Ladestrøm til elektriske biler og kapasitet på inntak til hovedtavler.

Til ordinær generalforsamling 2018 ble det meldt inn et forslag til behandling. Forslagsstiller var bekymret over hva dagens praksis med tildeling av tillatelser for landing av el-biler i garasje vil innebære for samlet kapasitet på inntak.

Styret har sjekket dette ut og kan berolige med at så lenge dagens praksis fortsetter, vil ladning av el-biler i garasjen ikke medføre overbelastning av borettslagets inntakskapasitet. Dagens kapasitet er beregnet ut fra maksimal belastning pr. leilighet.

Dagens praksis er at hver enkel beboer kan legge frem en egen 16 amp. kurs fra eget sikringssskap, og at det monteres overspenningsvern. Videre stilles det krav til godkjent lader og at arbeidet utføres av autorisert installatør.

Plan for videre vedlikehold

Arbeidet med en flerårig vedlikeholdsplan vi fortsette i 2019. Aktuelle tiltak vil være:

- Oppfølging av tiltak etter vaktmesterkontroll.
 - Inngangsdører
 - Radiatorer
 - Ventilasjon
 - Evt tiltak etter radonmåling
- Individuell måling av energi.
- Revisjon og opprydding i elektriske hovedtavler og utskifting av gamle ventilasjonsvifter i garasje.
- To ladestasjoner på gjesteparkeringen.
- Eventuell forsterkning av inntakskabel for strøm etter at kapasitet er gjennomført.

Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står i garasjen, innenfor oppgang 7/9. Borettslagets styre kan også nås på: nedreravnasen@styreverrommet.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 døgnnet, 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/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

Ifølge 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.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 Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2018 Kamerainstallasjon garasje, utbedring betong.
- 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 omtekkning 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 omtekkning av gangplanet mellom 5 og 7. Etablert nye boder i gamle vaskeri. Pusset opp gjesteleilighet. Gjennomført HMS kontroll og tiltak under brannforebygging og elektriske tavleskap. Anskaffet nye brannslukkeapparat(skum).
- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer.
Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader.
Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011.
Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til
- 2011 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 omtekkning 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 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.