

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **Torsdag 24. april 2008, kl. 18.00.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretnings-fører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Øvre Ravnåsen Borettslag avholdes
Torsdag 24. April 2008 kl. 18.00 i Holmlia kirke, menighetssalen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Forslag om utvidelse av de små balkongene i terrasseblokkene
- B) Forslag om utvidelse av TV-kabelnettet
- C) Forslag om utskifting av hovedstoppekranene for vann i leilighetene
- D) Forslag om å legge ned vaskeriet
- E) Forslag om å sette opp panelvegger der det er mest påkrevd

Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 6.3.2008

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Dag Anders Kjærnes /s/

Nina Brandvold /s/

Gry Øyvor Mikalsen /s/

Mette Larsen /s/

Tor Gunnar Eide /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsvn 87
Nestleder	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G
Sekretær	Gry Øyvor Mikalsen	Ravnåsvn 43 D
Styremedlem	Mette Larsen	Ravnåsvn 43 E
Styremedlem	Tor Gunnar Eide	Ravnåsvn 51 D

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	May Bruvik	Ravnåsvn 71
Varamedlem	Arve Rognsaa	Ravnåsvn 35 F
Varamedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsvn 35 D
Varamedlem	Charlotte Randel	Ravnåsvn 63 G

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsvn 87
Varadelegert OBOS generalforsamling	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Britt Bollerud	Ravnåsvn 27 C
Valgkomite	Tom Reinertsen	Ravnåsvn 69 D
Valgkomite	Asfrid Lønstad	Ravnåsvn 47 A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948167093, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Ravnåsvn 25-95

Borettslaget består av 214 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 26 500 m² og har følgende gårds- og bruksnummer 185 / 59 og 62

Første innflytting skjedde i 1984.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23169390. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakt hold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 916 60 516.

STYRET

Styret har kontor i Ravnåsveien 61 C med kontortid første onsdag hver måned, mellom kl. 18.00 og kl. 19.00.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS Holmlia.

NØKLER/SKILT

Nøkler kan kjøpes på styrerommet. Pris pr. nøkkel er kr. 170,-. Fjernkontroll til garasjen kan bestilles fra styret på kontoret i kontortiden.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i 2. etasje i Ravnåsveien 55-57 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter får kjøpt hos HVS AS i kontortiden. Nøkler og tavlelås til vaskeriet får kjøpt av styret i kontortiden, pris kr. 290,-.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er for tiden registrert 3 bruksoverlatinger i borettslaget.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere kan nedbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Dette gir i utgangspunktet andelseieren en mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken til 3,7% rente. Avtalen gjelder i perioden fra 01.07.2004 til 31.06.2009. (Se punkt 8 om lån og innskudd). I denne perioden vil det ikke være mulig å nedbetale individuell andel fellesgjeld.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- * Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

- * Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)

- * Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en total kunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

MULTINETT A/S - BREDBÅND - KABEL-TV

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har Multinett as avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 34 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GETs tilbud, se www.get.no <<http://www.get.no>>

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET har **telefonnummer 02123**

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

NextGenTel på ADSL, IP-telefoni og VOD, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på IP-telefoni og ADSL, **telefon 815 33 222**

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt GET for kabel-TV nettet og Multinett for telefoninettet.

En dekoder til TV tilhører leiligheten og skal stå igjen ved fraflytting.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

FJERNVARME

Prisen på fjernvarme (V7-tariffen) er sammensatt av kraftpris m/påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Det gis 10 % rabatt på summen av disse leddene. Kraftprisen falt nesten 50% fra år 2006 til år 2007. Nå er kraftprisen på vei opp igjen til tilsvarende nivå som i år 2006, og fjernvarmeprisen forventes å variere fra 74 øre/kWh i januar 2008 til i underkant av 70 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 76 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2008 gir dette en gjennomsnittpris på ca 74,5 øre/kWh, forutsatt at dagens høye forventninger til terminmarkedet for elektrisk kraft samt høye oljepriser forblir uendret. I år 2007 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 60 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2007	Skifte av 10 panelvegger som var dårlige Skifte av belegg på 2 reproer Diverse utskiftninger på lekeplassen Grøntmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet Skiftet membran på en terrasse.
2006	Diverse Alle lekeplasser er kontrollert. Det er lagt ny membran på doble terrasser. "Grøntmiljø" har fjernet en del syke planter, nye busker blir plantet til våren.

- Det er innhentet tilstandsrapport for borettslaget. Dette slik at styret skal kunne utarbeide en vedlikeholdsplan.
- 2005 Diverse vedlikehold
Skiftet motor på vifter i 71 og 81.
Brannsikret søppelboder på oversiden av 25 og 49. Dette er gjort ved brannhemmende belegg på veggene og låste dører.
Det er asfaltert i borettslaget, lappet vesentlige store hull.
Snuplassen v/nr 25 er asfaltert.
Laget 2 fartsdumper mellom 33 og 29.
Gjesteplasser og HC-plasser er merket og fartsdumper i laget markert.
Fjernet en del trær, klippet busker. Dette i tillegg til ordinær gartneravtale.
- 2004 Tak / vifter
Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå.
Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
- 2003 Diverse vedlikehold
Arbeidet med takene over 37-39 ble fullført.
Storo Blikkenslagerverksted AS har la beslag på blomsterkassene på terrassene.
Skiftet sand i alle sandkassene og lekeplassen ved nr 33 fikk montert to nye lekeapparater. En "vippefirkløver" for de aller minste og et "kråkereir" som erstatter den gamle huska.
Nordstran Elektro utbedret / Reparerte det elektriske anlegget.
- 2002 Diverse vedlikehold
Tilstandsvurdering med tilhørende termografering av det elektriske fellesanlegget utført av Hafslund Elsikkerhet. Utbedringsarbeider ventes utført i løpet av våren -03. Skifting av panel, helt eller delvis på 4 leiligheter. Anbudsarbeider på tekking/omegging av tak over 37-39 og 45-47. Arbeidene påbegynt i løpet av våren -03, ventes avsluttet før sommerferien samme år.
- 2001 Rehabilitering ferdigstilt
Denne omfattet maling av fasader, beslag på brystninger samt legging av panel på betongflater med store saltutfellinger.
Det har forekommer lekkasjer i tak/terrasser. Dette utbedres fortløpende. Styret er forberedt på at det kan komme andre lekkasjer.
Brannslukkingsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
- 2000 Fasader / tak
Fasadene ble malt. Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
- 1999 Kabelanlegg / varmekabler
Kabelanlegget ble skiftet. Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
- 1997 Trapperepos, vaskeri og søppelcontainere
Sommeren 1997 gjennomførte Entreprenørservice AS rehabilitering av trappereposene. Rehabiliteringen bestod i utbedring av betongskader samt legging av nytt epoxybelegg

for å lette renholdet. I vaskeringe ble det byttet 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler med 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Det ble bygget 3 hus for søppelcontainere.

1996	Garasjeanlegg Garasjeanlegget ble høytrykksspylt og soppbehandlet. Det ble lagt epoxybelegg i garasjanleggets 2. etasje.
1995	Ombygging av kabel-TV anlegget
1993	Alle leiligheter ble beiset
1992	Satt opp tak over inngangspartiene

HMS- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57207388. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig

og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

6. STYRETS ARBEID

Møter kurs

Det er avholdt 11 ordinære styremøter, 1 regnskapsmøte og et konstituerende møte i perioden.

Styreleder: Dag Anders Kjærnes og Vara Arve Rognsaa har vært på Seminar med Stiftelse Holmlia Nærmiljø.

Nina Brandvold har mottatt påskjønnelse for Rusken i et arrangement i rådhuset.

Charlotte Randell har deltatt på kurs i styrearbeid og juss i OBOS regi.

Holmlia Nærmiljø

Styret i Øvre Ravnåsen har sammen med de andre stifterne av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø satt i gang en prosess for å åpne og demokratisere stiftelsen. Det vil si å få innsyn i det de driver med, hva pengene våre går til og en demokratisk vei på å velge ut de som skal styre og forvalte disse verdiene.

Fjernvarmeprosjektet

Borettslagene på Holmlia har startet en prosess for å få oversikt over hva som skjer med fjernvarmen vår. Dette ble startet for ca ett og et halvt år siden, da det ble satt ned en gruppe som skulle finne ut hvor vi stod i dag. Denne gruppen la fram sitt resultat på Klekken seminaret høsten 2007. Ut fra en helhets vurdering gikk styret i borettslaget for Søndre Nordstrand Energi (SNE).

Lekkasjer

Borettslagets konstruksjon er utfordrende. Vi har utbedret en terrasse i år og har noen andre til utredning. Det vil si vi kan ikke gjøre noe før vi er sikre på hva som er årsaken. Det kan kreve enkle midler å fikse, eller være store resurskrevende oppgaver.

Vannskader i 2007

På styremøtet 25. september utpekte styret Arve Rognsaa (vara) og Mette Larsen (styremedlem) som ansvarlige for behandling av vannskader.

Vi har siden da behandla 9 saker. De fleste saker var påbegynt, så vi har hatt med oppfølging og ferdiggjøring å gjøre. Tre nye saker har oppstått siden vi startet arbeidet. Vi har hatt 8 møter og 6 befaringer.

Vi har søkt råd hos Obos forsikring og Arild Kristisæter hos Hjellnes Consult AS når det har vært behov for det.

Det er forskjellige årsaker til vannskadene i borettslaget:

- Generelt vedlikehold. Mangel på vedlikehold av bad har vært årsak til flere skader.
- Feil med membran på terrasse har ført til 2 vannskader i 2007.
- Fukt fra oppvaskmaskin forårsaket skade på tak under.
- Mulig fukt fra byggets tak forårsaka skade i kjøkkentak i en leilighet.
- Rørfeil

Rehabilitering

Borettslaget satte i gang jobb med å skifte panel på en del av leilighetene. Etter befaring fra fagfolk er det plukket ut de som må skiftes. De 10 første er skiftet og 10 til vil bli skiftet.

Vi jobber videre med å finne løsninger på å reparere repoene på terrasseblokkene. Henvendelse til aktuelle entreprenører i 2007 førte ikke fram. Vi vil gjøre nye forsøk i år

Gjerder på gangvei og bakkeplan har vært en sak i styret i lengre tid. Vi starter arbeidet med å finne løsninger på denne utfordringen. Vi kommer tilbake til hvordan vi vil gjøre dette. Det samme vil vi gjøre med andre vegger som vi trenger å gjøre noe med. Da tenker jeg på de veggene som flasser mye og vi har sagt det må gjøres noe med.

Det har vært utdeling av maling til de som ser det som et behov. Noe vi regner med å fortsette med i årene framover

Det er blitt foretatt kartlegging av kontakter og utekraner i borettslaget. Det er foretatt vask av vegger på alle gateplan (der hvor det var grønt)

Det er satt ned en egen gruppe som jobber med vedlikeholdssakene. Gruppen består av Styreleder Dag Anders Kjærnes

Termostater

Termostater på radiatorene. Her hadde styret håpet på en løsning allerede i sommer. Det lot seg ikke gjøre. Dette er flere grunner til at vi ikke har kommet i gang. Det har vært uenighet om hvordan vi skal gjøre det, mellom de som lagde beskrivelsen og anbudsgivere. Det har vært vanskelig å finne de komponenter som egner seg best til det vi gjør.

Saken har derfor blitt utsatt flere ganger, og forholdet rundt fjernvarmeprosjektet har også forsinket prosessen. I skrivende stund ser det nå ut til at vi har funnet fram til en løsning som vil innebære utskifting i løpet av 2008.

Hjemmeside

Styret har laget egen hjemmeside. Den er på www.ovreravnaasen.no. Selv om det ikke står på siden er den fortsatt under konstruksjon. Det vil komme en del flere saker på sidene: En nyere utgave med oppdateringer, flere av rundskrivene i borettslaget og plansjen "Hva gjør jeg hvis". Vi håper å få siden både i en utskrivbar form (PDF) og i en lenkeform hvor vi kan lage mer utfyllende informasjon om de enkelte punkter. Forslag til ting som ønskes tatt med kan dere sende styret på vstyreero@multinett.no

Så får vi en god side som et godt oppslagsverk i framtiden.

Styremedlemmenes ansvarsområde har vært:

Styreleder:

Dag Anders Kjærnes. Innkaller til styremøte og setter opp agenda. Fordeler arbeidsoppgaver. Får all post og regninger. Er ansvarlig for rundskriv. Har kontakt med forvaltningskonsulenten i OBOS og OBOS sentralt samt vaktmester. Har ansvaret for forsikring og bygninger. Hovedansvar for HMS-arbeidet. Har vært eneste medlem i byggekomiteen

Nestleder

Nina Brandvold har hatt ansvaret med parkeringen og utarbeidet ny kontrakt med City park a/s.

Vaskeriet; levert polletter til HVS. Arrangert Julegranstenning 1 søndag i advent. Jobbet i gruppe m/borettslagene rundt oss for å motarbeide planlagt utbygging av Ravnåsveien 36.

Sekretær

Gry Mikaelson

Har i år vært sekretær. Skrevet alle referatene fra styremøtene. Har hatt ansvaret for kontakt med gartnerne. Vi har i fellesskap skiftet ut dårlige og syke planter. Disse har vi erstattet med Rosa Rogusa. Felt et tre samt oppgradert alle kassene på gangveiene.

Har også hatt med renholdsverket. Har fått en ny søppelkasse i nr 49. Stått i nær kontakt med vaktmestrene. Vi har i fellesskap oppjustert diverse lekeplasser . Det er skiftet ut noen små husker, Satt opp ny huske hvor den gamle måtte tas ned og satt opp klatrevegg på den ene lekeplassen. Har dessuten stått ansvarlig for henting og fordeling av maling. Har også hatt ansvaret for utlån av helleløftere og høytrykksspyler. Er vår faste baker til styremøtene

Styremedlem :

Tor- Gunnar Eide. Har hatt ansvar for brann og sikkerhet. Samt revideringen av HMS arbeidet.

Styremedlem: Mette Larsen har deltatt i vannskade gruppen

Varamedlemmene

Charlotte Randell har bygget opp vår hjemmeside

Arve Rognsaa har deltatt i vannskade gruppa

Samtlige varamedlemmer Charlotte Randell, Arve Rognsaa, May Bruvik og Begnt Farstad har deltatt på styremøtene.

Konsulenttjenester

Konsulentfirmaet Hjellnes Consult AS har satt opp en tilstandsoversikt over borettslaget. Dette benyttes som et rullerende verktøy i det videre arbeidet med vedlikehold i borettslaget.

Planen er et verktøy for styret til å utføre de arbeidene som bør gjøres. Vi lager en plan ut fra dette som kan endres på i forhold til hva som er praktisk gjennomførbart.

Parkering

First Park and Security AS meldte oppbud på høsten 2007. Da måtte vi ut å skaffe oss en ny samarbeidspartner. Vi valgte denne gangen å gå inn i et samarbeid med City park. Først i et midlertidig samarbeid ut året. Dette for å se på hvordan de jobbet. . Det ble også satt ned en gruppe i regi av Stiftelsen Holmlia nærmiljø for å finne en felles løsning. Det kom en uttalelse fra gruppen. Vi valgte ut fra dette og egen erfaring å beholde CITY Park AS. Vi inngikk en samarbeidsavtale med dem, som er delt ut til alle beboere.

7. Energiregnskap for Øvre Ravnåsen borettslag.

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre

boligselskap får man informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2007:

Ca gjennomsnittlig forbruk i borettslaget 216 kWh / m² per år

Hva brukes energien til:

Strømforbruk til leilighetsstrøm, tv og husholdningsutstyr, samt fellesformål er fordelt som følger:

leilighetsstrøm og diverse utstyr, ca: 48 kWh/m² per år
(lys, tv, hvitevarer etc.)

Fellesformål, ca: 7 kWh/m² per år
(garasje, vaskeri, belysning, utendørs varmekabler etc.)

Forbruket av **fjernvarme** til romoppvarming og varmt tappevann fordeler seg som følger:

Romoppvarming, ca: 117 kWh/m² per år

Varmt tappevann, ca: 44 kWh/m² per år

Forbruksutvikling:

Borettslaget har hatt energiregnskap i 3 år. Gjennom denne perioden har forbruket økt økt fra 2005 til 2006. I 2007 derimot er fjernvarmeforbruket igjen betydelig redusert.

Totalforbruk i 2005: 233 kWh/m² per år

Totalforbruk i 2006: 249 kWh/m² per år

Totalforbruk i 2007: 216 kWh/m² per år

Sammenliknet med andre boligselskaper som har fjernvarme og tilsvarende bygningsmasse er varmtvann- og oppvarmingsforbruket fortsatt noe høyt i Øvre Ravnåsen Borettslag. Det øvrige forbruket er omtrent som normalt for denne typen bebyggelse.

På bakgrunn av dette vil vi oppfordre beboerne til å være bevisst sitt forbruk av varme og varmtvann.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det

bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat på kr. 2 981 636,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr. 1 303 634,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 9 897 270,-. Dette er kr 26 730,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en del parkeringsplasser ikke er leid ut. Andre inntekter består i hovedsak av salg v portåpnere etc.

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr 6 043 468,-. Dette er kr 5 645 532,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at en foreløpig ikke har skiftet termostater som planlagt og at planlagt rehabilitering, dvs skifte skifte av panel på veggene, med utforing ikke er kommet så langt som forutsatt.

Kostnader til fyring av varmt vann var også betydelig overbudsjettert i det prisene på budsjetteringstidpunktet var svært høye, mens de så sank relativt raskt igjen i 2007.

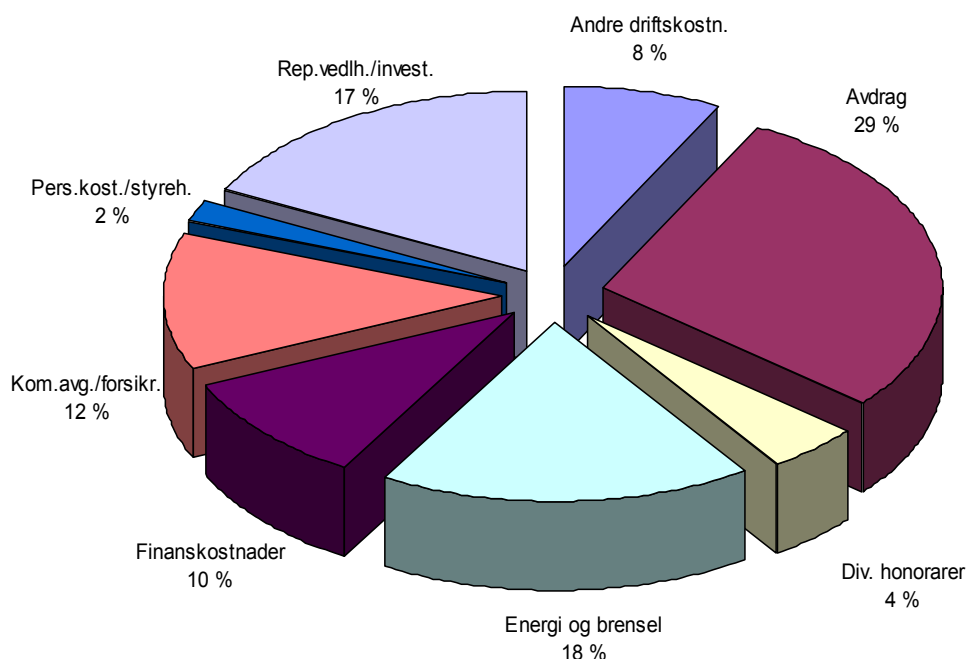
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

Nedenfor vises hvordan kostnadene i borettslaget er fordelt i 2007.



8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.
Renovasjonavgiften øker med 21%.

LÅN

Borettslaget har et lån i Husbanken til en fastrente på 3,7%. Fastrenteperioden løper fra 01.07.04 til 31.06.09. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til noten i regnskapet.

Styret har fått fullmakt tå å ta opp lån på kr. 6.000.000,-. Låner er klart til utbetaling i OBOS. Laget har også kassekreditt i OBOS, stor kr. 400.000,-, til dekning av uforutsette utgifter, kreditten åpnes ved behov.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 3 % til kr 143 392,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med ca. 1 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet negativt driftsresultat på kr 2 817 000,- og et negativt årsresultat på kr – 4 009 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8.000 000,-, bl.a. til større vedlikehold som omfatter panel på vegger på 10 terrasser, 7 blendingsvegger i trapperepos og utbedring av gulv i trapperepos, samt gjerder på gangplan, bekkeplan og terreng.

Inntekts- og kostnadsoverslaget for 2008 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 6.000.000,-. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2008.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2008.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

For en presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø vises til deres hjemmeside: www.holmlianamiljo.no.

Oslo, 6. mars 2008

I styret for Øvre Ravnåsen Borettslag

Dag Anders Kjærnes /s/

Nina Brandvold /s/

Gry Øyvor Mikalsen /s/

Mette Larsen /s/

Tor Gunnar Eide /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 2 981 636. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk

ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk

opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 6. mars 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

474 ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01	1 111 746	1 138 589	112 000	1 304 000

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

B. Endringer i disponible midler:

Årets resultat (se res.regnskap)		2 981 636	2 662 204	-3 207 000	-4 009 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 807 424	-2 706 713	-3 031 000	-2 886 000
Opptak av lån				6 000 000	6 000 000
Red. langsiktig fordring		17 676	17 666		0
B. Årets endring i disp. midler		191 888	-26 843	-238 000	-895 000
C. Disponible midler 31.12		1 303 634	1 111 746	874 000	409 000

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler		2 546 709	2 988 475
Kortsiktig gjeld		-1 243 074	-1 876 728
Disponible midler		1 303 634	1 111 746

**474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG
 RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	9 897 270	9 893 289	9 924 000	9 904 000
PARKERINGSPLASSER		0	7 800	0	0
ANDRE INNTEKTER	3	17 960	7 775	8 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 915 230	9 908 864	9 932 000	9 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-48 338	-42 391	-45 000	-52 000
STYREHONORAR	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 131	-6 131	-6 000	-6 000
FORR.FØRERHONORAR		-139 216	-139 216	-140 000	-143 000
KONSULENTHONORAR	7	-291 174	-130 955	-107 000	-300 000
KONTINGENTER		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-1 716 878	-1 329 141	-7 000 000	-8 000 000
FORSIKRINGER		-485 103	-459 065	-485 000	-530 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-717 759	-679 253	-713 000	-815 000
ENERGI / FYRING	10	-1 744 549	-2 578 224	-2 500 000	-2 000 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-701 520	-661 244	-680 000	-700 000

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

SUM DRIFTSKOSTN.		-6 043 468	-6 218 420	-11 869 000	-12 739 000
DRIFTSRESULTAT:		3 871 762	3 690 444	-1 937 000	-2 817 000
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
FINANSINNTEKTER	12	69 771	35 643	15 000	40 000
FINANSKOSTNADER	13	-959 897	-1 063 883	-1 285 000	-1 232 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-890 126	-1 028 240	-1 270 000	-1 192 000
ÅRSRESULTAT		2 981 636	2 662 204	-3 207 000	-4 009 000
OVERFØRINGER:					
OVERF.TIL ANNEN EGENKAPITAL		2 981 636	2 662 204		

474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

		BALANSE	
	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	14	98 550 000	98 550 000
TOMT		1 181 295	1 181 295
AKSJER	15	116 400	116 400
LANGSIKTIGE FORDINGER		133 864	151 540
SUM ANLEGGSMIDLER		99 981 559	99 999 235
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		6 116	0
KORTSIKTIGE FORDRINGER	16	69 859	569 027
DRIFTSKONTO I OBOS		1 404 790	1 399 167
SPAREKONTO I OBOS		1 065 944	1 020 281
SUM OMLØPSMIDLER		2 546 709	2 988 475

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

SUM EIENDELER		102 528 268	102 987 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL. 100 * 214		21 400	21 400
ANNEN EGENKAPITAL			
OPPTJENT EK OG EK FRA IN	17	28 224 697	25 243 061
SUM EGENKAPITAL		28 246 097	25 264 461
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	18	23 752 496	26 559 920
BORETTSINNSKUDD	19	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 039 096	75 846 520
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		296 148	922 444
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	370	1 155
PÅLØPNE RENTER		224 836	251 959
PÅLØPNE AVDRAG		710 385	685 459
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	21	11 335	15 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 243 074	1 876 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 528 268	102 987 710
PANTSTILLELSE	22	92 032 200	86 032 200
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007 / 6.3.2008

STYRET FOR ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

DAG ANDERS KJÆRNES /s/

NINA BRANDVOLD /s/

TOR GUNNAR EIDE /s/

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

METTE LARSEN /s/

GRY ØIVOR MIKALSEN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 310 364
Parkeringsleie	87 600
Garasjeleie	6 000
Brensel	1 756 668
Reg.kapitalkostnader (IN)	-655
Kapitalkostnader (IN)	3 763 593

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**9 923 570****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-26 300
----------------	---------

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 897 270
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 330
Salg av nøkler	3 850
Salg poletter	790
Salg portåpnere	4 600
Salg vaskerilås	240
Innbetalt for ventilasjonshette	150
SUM ANDRE INNTEKTER	17 960

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 075
Annen lønn	-10 800
Påløpne feriepenger	-2 583
Arbeidsgiveravgift	-24 880
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 338

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 2006/2007, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket servering v/ sommerfest og julebord, og gave for kr 18 357, jmf note 11 .

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 6 131 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

PricewaterhouseCoopers ASPostboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon **02 316**
Telefaks 23 16 10 00

OBOS	-5 756
OBOS Prosjekt AS	-5 961
Hjellnes Cowi as	-272 774
Mykoteam AS	-6 683
SUM KONSULENTHONORAR	-291 174

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Din Byggmester AS, panel yttervegg	-422 000
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-422 000
Drift/vedl.hold bygninger	-553 052
Drift/vedl.hold VVS	-29 700
Drift/vedl.hold elektro	-11 478
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-289 605
Kabel/Tv-anlegg	-269 266
Drift/vedl.hold brannsikring	-4 000
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-13 698
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-46 230
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-40 555
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-19 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 716 878

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-478 504
Renovasjonsavgift	-239 255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-717 759

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-138 295
Fjernvarme	-1 606 255

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

SUM ENERGI / FYRING**-1 744 549**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-99 868
Skadedyrarb./soppkontroll	-3 750
Verktøy og redskaper	-1 626
Driftsmateriell	-786
Lyspærer og sikringer	-5 301
Vaktmestertjenester	-269 543
Renhold ved firmaer	-8 575
Snørydding/gressklipping	-113 496
Andre fremmede tjenester	-129 514
Kontor- og datarekvisita	-548
Kopieringsmaterieill	-3 141
Trykksaker	-13 199
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 590
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 357
Telefon/bredbånd	-6 734
Porto	-9 712
Bank og kortgebyr	-2 262
Velferdskostnader	-3 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-701 520

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	45 663
Renter av driftskonto i OBOS	18 755
Renter av lån til andelseiere	5 317
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINTEKTER	69 771

NOTE: 13

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

FINANSKOSTNADER

Husbank grunnlån	-955 454
OBOS, prov.og renter kassekreditt	-3 527
Termingebyr husbanklån	-60
Forvaltningsgebyr	-856
SUM FINANSKOSTNADER	-959 897

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
SUM BYGNINGER	98 550 000

Tomten er kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.59 M. flere

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

NOTE: 15**AKSJER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden. Det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi
Multinett AS	22	150	3 300
Holmlia Vaktmesterservice AS	1 131	100	113 100
Kjøpt 1993 : 214 aksjer à kr. 100			
Kjøpt 1994 : 917 aksjer à kr. 100			

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.
Oppskrevet 17.03.94 til kr. 310 pr. aksje.

SUM AKSJER	116 400
-------------------	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

PricewaterhouseCoopers ASPostboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon 02 316
Telefaks 23 16 10 00

Utlegg skadesaker	1 164
Andre forskudd, Holmlia Vaktm.service AS, 1.kvt.08	68 695
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 859

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2008, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2008.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	27 382 878
Egenkapital fra IN tidligere	1 244 044
Egenkapital fra IN 2007	0
Reduksjon EK fra IN	-402 225
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 224 697

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.07: 3,7 % , fast rente til 30.06.09, løpetid 12 år

Opprinnelig, 2004	-36 345 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 541 636
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 807 424
Nedbetalt tidligere, IN	1 244 044
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-23 752 496

Lånet er et annuitetslån.

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

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

PricewaterhouseCoopers ASPostboks 748
NO-0106 Oslo
Telefon **02 316**
Telefaks 23 16 10 00**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997, leilighet 4022	-235 000
Opprinnelig 1985	-49 051 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-49 286 600

NOTE: 20**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-370
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-370

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers
organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 583
Avregningskonto IN	-8 536
Lønnsutbetaling uhevet i retur	-216
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-11 335

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 74 591 300,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007 en bokført verdi på kr. 99 731 295,-.

Sak 4 A, Forslag om utvidelse av de små balkongene i terrasseblokkene

Bernt Renny Randel
Ravnåsvæien 63 G
1254 OSLO
Leil.nr: 8020
Oslo 1.mars 2008

Forslag til utbygging I utvidelse av verandaer på toppseksjon av terrasseblokkene

Ønsker med dette å fremme forslag til utbygging / utvidelse av verandaer på toppseksjon av terrasseblokkene. Det er totalt 16 leiligheter som i dag har liten veranda og det har vært stilt mange spørsmålstegn med hvorfor de øverste leilighetene fikk så små verandaer.

Pr i dag har vi som har små verandaer fritt innsyn på de som bor rett under. Det er mulig å se inn på soverom, om verandadør er åpen og om det er noen som sitter ute. Dette føles sjenerende, for vi kan rett og slett ikke se ut av vinduet uten å se direkte ned på naboen.

De fleste som har stor veranda har også markise, når denne er normalt trukket ut dekker det større areal enn det utbygging over vil skjerme. Det blir mer som å ha tak over enn deler av uteplassen. I tillegg vil det bli bedre mulighet for de under å bygge ut til vinterhage, om dette er ønskelig.

Det vil bli utarbeidet et forslag til felles løsning, hvor vi ber om prisoverslag for en slik utbygging. I tillegg vil vi estimere kostnader i forbindelse med søknad om fasadeendring dette vil medføre.

Planen er at det skal bli mulighet for å velge en av tre løsninger,

- Ingen endring, men ferdig papirer på at det er mulig å bygge ut veranda til gitt kostnad.
- Utbygging, hvor andelseier selv står for finansieringen og dermed øker verdien av sin bolig.
- Utbygging, hvor andelseier finansiere dette ved å øke andelen av fellesgjelden på sin bolig.

Vennlig hilsen
Bernt Renny Randel Oslo 1.3.08

Styrets innstilling:

Bernt Renny Randell gis tillatelse til å utrede saken og komme tilbake med saken på en senere generalforsamling

Sak 4 B. Forslag om utvidelse av TV-kabelnettet

John Thobru Ravnåsvn.93 20.02.2008

Til styret i Øvre Ravnåsen borettslag v/Dag Anders Kjærnes

Jeg vil legge fram forslag til utvidelse av TV-kabelnettet.

Jeg er for tiden dessverre nødt til å bruke Get kabelnett. Dette selskapet oppfører seg som om det har monopol. Noe som vel i en viss grad, dessverre, er tilfelle her på Holmlia. Jeg har vært i telefonisk kontakt Ined Post og teletilsynet, og fått opplyst at det bare er en koblingssak til eksisterende bokser for å få flere aktører, konkurrenter på kabelnettet. På samme måte som n1ed strømnettet.

F eks tror jeg Telenors kanal digital vil være aktuell. Telenor er i hvert fall et seriøst selskap som følger norsk lov på de olnråder SOIn her er nevnt. Jeg har hittil ikke mottatt ei riktig regning ITPe den gang de var leverandør, eller nå fra Get nå. Det er ikke de store beløp det står på, men prinsippet om at markedsføringa skal tilsvare det som står på fakturaen. Og at de i ll1arkedsføringa si og i inngåelse av avtale med ny abonent, avtaler om abonenten vil ha vanlig faktura, eFaktura eller autogiro, det er prisforskjeller der. Intet av dette skjer. Når adln.og fakturagebyr først kommer med fakturaen så er dette feil, har undersøkt hos forbrukerrådet. Men Get nekter og kjører hardt på sin linje. Forbrukerrådet er inne i bildet med klageprosessen.

Styrets innstilling

Styret vil ikke gå inn for en løsning med å slippe inn flere aktører i kabelnettet. I dag har vi leveranser fra Multinett (vårt eget selskap), med underleverandør Get. Vi vil ikke gå med på at det slippes andre uhildede til i kabelnettet. Det er heller ikke teknisk mulig, i følge våre tekniske sak-kyndige. Styret går ikke for saken.

Sak 4 C. Forslag om utskifting av hovedstoppekranene for vann i leilighetene

Sak til Generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag, April 2008

Forslag om utskifting av hovedstoppekranene for vann i leilighetene!

Vi har ved to anledninger gjennom årene skiftet blandebatterier. Da har vi opplevd at det ikke er mulig å få stengt av vanntilførselen fullstendig. Det drypper! Dette vanskeliggjør i stor grad utførelsen av ovenfornevnte arbeid. Vi har vært i kontakt med VVS, Holmlia, -og ble gjort oppmerksom på at alle hovedkranene nylig var skiftet ut i Storefjell Borettslag -fra "Hjul" til "Hendel". Foreslår at det san1me blir gjort i dette borettslaget.

Med vennlig hils~n

Britt Borge Bollerud

Styrets innstilling

Det skiftes ut stoppekraner fortløpende. Det er informert om at vi gjør det og det er gjort helt siden Tore Skau satt i styret. Kranene er skiftet ut med noen som har hendel. Styret foreslår at vi fortsetter med denne praksisen. Det sendes ut skriv om at beboerne sjekker sinne kraner og gir tilbakemelding om behov for å bytte. Vi samler dette og om det blir mange nok tar vi inn anbud på det, ellers så setter vi rørleggeren på saken. Det er stort arbeidspress i bransjen så det kan ta litt tid.

Sak 4 D. Forslag om å legge ned vaskeriet

Forslag fra Erik Tveter

Vaskeriet:

Jeg foreslår og legge ned vaskeriet da dette kun er en utgiftspost med svært dårlig inntøkt og kun 10/20 personer bruker det av 214 leiligheter.

Hilsen
Erik Tveter

Styrets innstilling:

Styret går for nedleggning av vaskeriet. Dette begrunnet med at det er vanskelig å opprettholde det som det er i dag både standardmessig og driftsmessig. Vi må om ikke lenge kjøpe inn nytt utstyr slik at det virker hensiktsmessig. Styret har også hatt vansker med å sett oppgaven til en konkret person. Slik at det fungerer ordentlig. Det er kun meget få som bruker dette vaskeriet

Sak 4 E. Forslag om å sette opp panelvegger der det er mest påkrevet

Oslo, 29.2.08.

Forslag til generalforsamling i Ø.R.Brl. 2008.

I anledning styrets låneopptak til rehabilitering i 2007, tillater jeg meg å minne om gjentatte løfter fra styret om oppsetting av panelvegger der saltutslagene er størst. (Flassing av maling). Det ble tatt høyde for disse kostnader i styret under diskusjonen forut for låneopptaket. Jeg satt selv i styret på det tidspunkt -som varamedlem. Det er selvfølgelig viktigst å skifte ut råttene bordkledning og dårlige gjerder, men vi må ikke underslå viktigheten av det estetiske m.h.t. bokkvaliteten for beboerne. Det frister ikke å pynte opp og skape et hyggelig miljø utenfor inngangspartiet når veggene rundt flasser av i store flak og gir et inntrykk av Øst-Europa på tidlig 60-tall. Jeg ønsker derfor generalforsamlingens tilslutning til følgende forslag:

Styret pålegges å sette opp panelvegger der det er mest påkrevet (anslagsvis 15-20 stk.) i løpet av inneværende styreperiode.

Videre ber jeg om at styreleder forklarer årsaken til at radiatorventilene fortsatt ikke er skiftet ut. Denne saken har så langt tatt 2 år. Informasjonen som er gitt beboerne angående dette er særdeles mangelfull.

Vennlig hilsen
Ravnåsv. 69 D.

Styrets innstilling:

Styret har dette med i den planlagte vedlikholdsrunderen vi er inne i nå. De vil jobbe videre med løsninger på problemet. Det er en alternativ løsning muligens, med å borre hull i veggene slik at fuktigheten blir borte.

Ventilene blir informert om på beboermøtet.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Charlotte Randel Ravnåsveien 63 G

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erlendur Indridason Ravnåsveien 33 A

Terje Ormaasen Ravnåsveien 63 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nina Brandvoll Ravnåsveien 25 G

Tor G. Eide Ravnåsveien 51 D

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bengt E. Farstad Ravnåsveien 35 D

2. Nina Eileen Olsen Ravnåsveien 31 A

3. Sigmund Sognefest Ravnåsveien 53 A

4. Vivi-Ann Holseter Ravnåsveien 27 D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Britt Bollerud Ravnåsveien 27 C

Tom Reinertsen Ravnåsveien 69 D

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Charlotte Randel Ravnåsveien 63 G

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Nina Brandvoll Ravnåsveien 25 G

Oslo, 17.3.2008

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Tom Reinertsen /s/

Dobbelklikk for å lagre på filområde

