

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **20. april 2009 kl 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke.**

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

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- 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, forretningsfører 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
mandag 20.04.2009 kl. 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke.**

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 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Forslag fra styret om nye husordensregler.
- B) Forslag om å gi styret fullmakt til å binde renten på Husbanklånet.
- C) Forslag om å si opp ny vaktmester avtale med CDV umiddelbart og engasjere HVS.

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 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, 25.02.2009
Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Nina Brandvold /s/

Dag Anders Kjærnes /s/

Tor Gunnar Eide /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Charlotte Randel	Ravnåsvn 63 G
Nestleder	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G

Sekretær	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsvn 87
Styremedlem	Tor Gunnar Eide	Ravnåsvn 51 D
Styremedlem	Terje Harald Ormaasen	Ravnåsvn 93

Tor Gunnar Eide flyttet fra borettslaget i slutten av mai måned.

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsvn 35 D
Varamedlem	Nina Eileen Olsen	Ravnåsvn 31 A
Varamedlem	Sigmund Sognefest	Ravnåsvn 53 A
Varamedlem	Vivi-Ann Holseter	Ravnåsvn 27 D

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Charlotte Randel	Ravnåsvn 63 G
Varadelegert OBOS generalforsamling	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Britt Bollerud	Ravnåsvn 27 C
Valgkomite	Tom Reinertsen	Ravnåsvn 69 D
Valgkomite	Unni Storli	Ravnåsvn 55 B

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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, 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.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania drift og vedlikehold (CDV). Vår lokale vaktmester er Eirik Helgesen, han treffes på telefon 22625027. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

STRØMAVLESING

Har du behov for strømavlesing, kan dette bestilles av vaktmester på dagtid, ellers blir dette gjort hvert kvartal.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø som har fullmakt til å inngå avtale på vegne av borettslaget om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 22613525/99402104.

...

PARKERING

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

CITY PARK

Parkeringsbestemmelser blir håndhevet av parkeringsselskapet City Park. De treffes på telefon 22 72 14 00. Vaktene treffes på telefon 91 78 00 40.

NØKLER

Nøkler kan kjøpes på styrerommet eller vaktmester kan være behjelpelig. Pris per nøkkel er kr 170,-. Fjernkontroll til garasjen kan bestilles fra styret i kontortiden.

KABEL-TV, RADIO, BREDBÅND OG TELEFONI

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

Per i dag har vi 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 bredbånd og telefoni, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på bredbånd og telefoni, **telefon 815 33 222**

Smartcall på bredbånd, tlf 02007

Se for øvrig www.multinett.no Multinett har epost: firmapost@multinett.no

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.

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 89 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- * Den enkelte beboer får dessuten fri etablering av ADSL Bredbånd og 15% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo). For kunder som hadde ADSL-abonnement fra før 03.11.2008 fortsetter priser og rabatter som tidligere.

- * Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuiice (ikke kontantkort og Djuiice Control). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst OBOS.

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.

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.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

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

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11%.

FJERNVARME

Prisen på fjernvarme (V7-tariffen) fra Hafslund Fjernvarme AS er sammensatt av kraftpris m/påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Det gis 10% rabatt på summen av disse produktene. For budsjettåret 2009 er kraftprisen forventet å ligge på samme nivå som i 2008. Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2009 vil være ca 74 øre/kWh forutsatt at dagens forventninger til markedet for elektrisk kraft samt oljepriser forblir uendret. I 2008 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 70,50 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Dette gir i andelseieren en mulighet til å innbetale 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. I denne perioden har det ikke vært mulig å innbetale individuell andel fellesgjeld. Andelseier vil nå igjen få mulig til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 050,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04. og 1.10. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetalingen bli refundert andelseier og innbetaling vil ikke kunne foretas.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- per gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Vedtar borettslaget igjen å binde renten på Husbanklånet, har andelseier mulighet til å innbetale ved førstkommende terminforfall, såfremt forfallet er innen 6 måneder etter at renten ble bundet. Etter dette er det ikke adgang til å innbetale så lenge renten er bundet.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

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 registrert 2 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57207388. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnetninger 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, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller 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.

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.

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 borettslaget 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.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2008 Termostatene i leilighetene er skiftet. En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010. Betong er utbedret på fire repoeer. Det er skiftet panel på 14 vegger.

2007 Skifte av 10 panelvegger som var dårlige.
Skifte av belegg på 2 reproer.
Diverse utskiftninger på lekeplassen.
Grantmiljø har plantet inn en del planter hvor det i 2006 ble fjernet.
Skiftet membran på en terrasse.

2006 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 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 Taklekkasjer tettet i nr 25-27 F-nivå og 47 G-nivå.
Skiftet vifteanlegg i 25-27 og 29-31 med elektrisk anlegg.
- 2003 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 Tilstandsvurdering medtilhørende 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 Fasadene ble malt.
Skiftet tak over trappeoppganger på rettblokker og balkonger. Takbeslag på terrasseblokkene ble utbedret.
- 1999 Kabelanlegget ble skiftet.
Varmekabler ble lagt i gangveien i bakken opp til rettblokkene.
- 1997 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 Garasjanlegget 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

STYRETS ARBEID I PERIODEN MAI 2008 – APRIL 2009

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

1. Informasjon til beboere

Styret har fokusert på å informere beboere på en ordentlig måte og har som mål å sende ut et informasjonsskriv hver måned. I tillegg blir hjemmesiden vår: <http://ovreravnaasen.no> oppdatert jevnlig. For å dele på oppgavene slik at alle i styret får delta i arbeidet for borettslaget er det blitt utarbeidet et skjema som viser oppgavefordelingen i styret. Dette er levert ut sammen med rundskriv slik at det skulle være lettere å komme i kontakt med den i styret som har ansvar for den aktuelle oppgaven.

2. Hva har blitt gjort?

Fjernvarme:

På bakgrunn av at Øvre Ravnåsen har desidert størst forbruk til varmtvann og fyring på hele Holmlia er det under stadig vurdering hvilke tiltak som kan gjøres for å kutte forbruket, spare kostnader og miljøet. Det er skiftet **termostatvridere** på alle radiatorer. Dette er gjort for å kunne spare fyringsutgifter for borettslaget. Effekten av de nye termostatene vites ikke før vi kan sammenlikne tallene senere i år. Forbruket av varme i leilighetene kan reduseres ved bevisstgjøring og vi ser på statistikk fra andre borettslag at individuell varmemåling har en stor innvirkning på forbruket.

Som et ekstra tiltak har styret også tilbudt en tjeneste hvor beboer kan få hjelp til lufting av radiatorene mot en liten egenandel.

Varmtvann:

Styret jobber nå med å kartlegge utfordringer når det gjelder levering av varmtvann rundt omkring i borettslaget. Disse problemene har vart lenge og det er ikke funnet noen god løsning som har vært aktuell for borettslaget å iverksette. At beboere må vente i flere minutter for å få varmt vann i springen gjør naturlig nok at flere har et overforbruk av varmtvann. Dette må løses før det kan bli aktuelt å installere individuell varmemåling. Det jobbes fortløpende med å avklare hvilke tiltak som skal settes i verk for å løse dette.

Vaktmester:

Vi har gjennomført en anbudsrunde, hatt grundig gjennomgang med aktuelle tilbydere for nye **vaktmestertjenester**. Firma, **Christiania drift og vedlikehold AS** (CDV) ble valgt av flere tungtveiende grunner. De hadde det laveste anbudet, de følger de krav som vi hadde spesifisert til kvalitetssikring og service overfor beboere, de har gode referanser og sunne verdier. Vi mener vi har gjort et godt valg av tjenester og har laget en komplett avtale.

Panelvegger og gjerder:

Det er byttet 14 panelvegger og arbeidet med å skifte gjerder langs gangbanene og gangveiene er i gang. Dette arbeidet vil bli videreført utover året. Vi har byttet ut entreprenøren som var engasjert i forbindelse med bytte av panelvegger fordi vi mener at han ble for dyr da vi innhentet tilbud på bytte av gjerder.

Fellesvaskeriet:

Vaskeriet har blitt lagt ned, pr 1.10.08 etter forslag ved forrige generalforsamling. Det viste seg at vaskeriet ble lite brukt, utgiftene for å holde vaskeriet åpent var større enn hva som kan forsvares når det ikke brukes av flertallet. Det er fremdeles mange som ikke har levert lås og nøkler. Man får refundert penger for lås, nøkler og polletter ved henvendelse til styrevakt. Skjema finnes ved tavlen utenfor vaskeriet.

HMS

Styret har deltatt på kurs om **HMS** (Helse Miljø Sikkerhet). Dette er et arbeid som skal prioriteres og vi har hatt en gjennomgang av borettslaget og vil foreta en ny gjennomgang på vårparten. Hvis ikke HMS gjøres grundig vil dette kunne medføre høye bøter for borettslaget.

Skilter om "parkering" av sykler og barnevogner er hengt opp for å bedre brannsikkerhet og framkommelighet i oppgangene. Dette er en påminnelse om hva som allerede står i husordensreglene.

Ventilasjon:

I forbindelse med bytte av termostatvridere ble også **ventilasjonskanaler og luker** inspisert. Det er mange som plages av matlukt fra andre, som kommer inn gjennom ventilasjonskanaler.

Det viser seg at flere beboere har pusset opp kjøkkenet og tettet kanalene.

Dette er ikke tillatt fordi det hindrer at ventilasjonsanlegget fungerer som det skal.

I tillegg kan det hindre tilkomst for å få rengjort anlegget. Vi arbeider med å få rettet opp forholdene og har engasjert vaktmester til å bistå arbeidet.

Vi har hentet inn anbud for **rengjøring av ventilasjonskanaler**.

Dette har ikke vært gjort på 10 år men vil bli gjennomført i kommende periode.

Grøntområdene:

Arbeidet med grøntområdene er pr 1. mars overtatt av CDV.

Styret var klart misfornøyd med vedlikeholdsavtalen og det arbeidet som ble utført av Grønt Miljø AS. Avtalen er derfor sagt opp. Grøntavtalen med CDV inneholder gressklipping, kalking, håndtering av hageavfall som løv og kvist, samt klipping av hekker og fjerning av mose og gress på asfalten.

Styret har også innhentet pris på oppgradering av ballplassen på nedsiden av borettslaget og vil forsøke å lage et spleiselag med nabo borettslagene for å sette i stand denne.

Styret har videreført avtalen om å dele ut **maling** til de som ønsker dette.

Det er gledelig å se at mange benytter seg av tjenesten og hjelper til med sin andel av vedlikehold på fasadene. Det er også mulig å låne høytrykksspyler, lavtrykksskanne, helleløftere, heksag og diverse hageutstyr i redskapsboden.

Vi fortsetter i år og malingboden vil holde åpent etter påske. Tid og dato vil bli annonsert.

Tak:

Alle **tak** skal skiftes (minus 37-39 og 45-47, som ble skiftet i 2003).

Mange tak er i så dårlig forfatning at det haster å få iverksatt arbeidene. Arbeidet vil starte våren '09. Det er blitt hentet inn anbud fra 3 firmaer.

Betongrehabilitering:

Styret har hatt flere befaringer på reposene med flere firmaer som driver med betongrehabilitering. Det er innhentet anbud, men det er ikke avklart når arbeidet kan bli satt i gang, kostnadsspørsmålet må vurderes ut ifra hvor mye borettslaget har igjen på vedlikeholdsbudsjettet etter skifte av taker.

3. Andre saker:

Vi har også gjennomført tradisjonelle saker som Rusken dugnaden i mai.

Julegrantenning med besøk av Holmlia barnekor, første søndag i advent.

Vi har **containerservice** en gang i måneden.

Det er fortsatt et problem at det kastes avfall i disse containerne som borettslaget må betale ekstra for. Det er informert godt i rundskriv men allikevel er det noen som ødelegger for fellesskapet ved å bryte disse reglene. Styret har holdt vakt ved container for å stoppe at ting som er spesialavfall blir kastet. Behovet for container vurderes og det vil bli endringer.

Det blir fortløpende vurdert om vi skal ha dette og hvor mye dette sparer borettslaget i renovasjonsutgifter.

Søppelbodene skal fortsatt brukes kun til restavfall, papp og papir.

Styret har anskaffet ny **kopieringsmaskin**.

I forbindelse med styrevakt vil det være mulig for å printe/ kopiere/ skanne mot betaling. Hvis det viser seg at behovet er stort og tar mye tid på styrevakt, må vi evt regulere tilbudet til å gjelde for de som har avtalt på forhånd.

Styret har vært på kurs:

- HMS (OBOS)
- Klekken seminar (Stiftelsen Holmlia nærmiljø)
- Finanskrisens betydning for borettslagene (OBOS)

Styret representert:

- SNE
- SHN (Stiftelsen Holmlia Nærmiljø)
- Multinett

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 2008:

Gjennomsnittlig forbruk i borettslaget	196	kWh/m ²
--	-----	--------------------

Hva brukes energien til:

Strøm til husholdningsforbruk:	45	kWh/m ²
Strøm til fellesformål:	2	kWh/m ²
Fjernvarme til oppvarming:	109	kWh/m ²
Fjernvarme til varmtvann:	40	kWh/m ²

Forbruksutvikling:

Borettslaget har hatt energiregnskap i 4 år. Gjennom denne perioden har forbruket økt fra 2005 til 2006. I 2007 er energiforbruket redusert. I 2008 er forbruket redusert ytterligere.

Totalforbruk i 2005:	233	kWh/m ²
Totalforbruk i 2006:	249	kWh/m ²
Totalforbruk i 2007:	216	kWh/m ²
Totalforbruk i 2008:	196	kWh/m ²

Sammenliknet med andre boligselskaper som har fjernvarme og tilsvarende bygningsmasse er varmtvann- og oppvarmingsforbruket vært høyt i Øvre Ravnåsen Borettslag. Forbruket er nå redusert til normalt nivå for denne typen bebyggelse. Det øvrige forbruket er omtrent som normalt.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

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 2009.

Årsregnskapet for 2008 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 716 402,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 5 016 293,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 9 945 065,- mot budsjettert kr 9 922 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler, poletter og annet, og også andel overskudd fra Gjensidige forsikring.

KOSTNADER

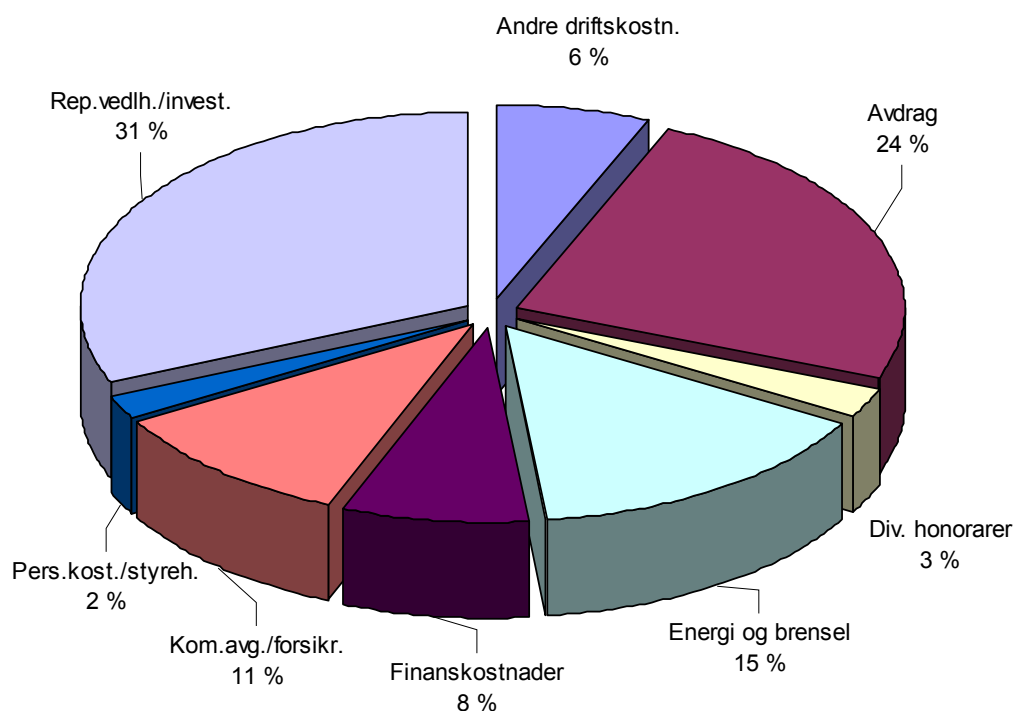
Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 8 360 719,-, mot budsjettert kr 12 759 000,-. Dette er kr 4 398 000,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak panel på vegger på terrasser, blendingsvegger og utbedring av trapperepos ikke er kommet så langt som forutsatt. Det er også noe innsparinger i budsjettet i kostnader til konsulenter og til energi og fyring.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Nedenfor er vist hvordan kostnadene er fordelt i 2008.

**Kostnadsdiagram
Øvre Ravnåsen Borettslag - 2008**



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 5,5% pr. 26.1.09.

Gjenværende løpetid på lånet er 9 år.

I tillegg har borettslaget ett lån i Husbanken til 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 note i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

4,60% under 0,5 millioner

4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5% til kr 150 560,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 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 8 %.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 144 000,- og en forventet negativ endring i disponible midler på kr 4 397 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 700 000,- til vedlikehold som omfatter å legge om alle tak.

Driften i 2009 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felles-kostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

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

Oslo, 25.02.2009

I styret for Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Nina Brandvold /s/

Dag Anders Kjærnes /s/

Tor Gunnar Eide /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 716 402. 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 regnskapsestimater, 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 2008 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 ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 25. februar 2009

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 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	1 303 634	1 111 746	1 303 634	5 016 000

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

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

Årets resultat (se res.regnskap)		716 402	2 981 636	-4 029 000	-985 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	6 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 021 419	-2 807 424	-2 886 408	-3 430 000
Red. langsiktig fordring	16	17 676	17 676	0	18 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 712 659	191 888	-6 915 408	-4 397 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		5 016 293	1 303 634	-5 611 774	619 000

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler		6 385 890	2 546 709
Kortsiktig gjeld		-1 369 597	-1 243 074
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		5 016 293	1 303 634

474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 771 832	3 762 938	3 766 625	3 763 000
Innkrevde felleskostnader		2 613 375	6 134 332	6 137 375	6 138 000
Andre inntekter	3	35 858	17 960	18 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 945 065	9 915 230	9 922 000	9 901 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 750	-48 338	-52 000	-60 000
Styrehonorar	5	-170 000	-150 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-6 469	-6 131	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-143 392	-139 216	-143 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-170 887	-291 174	-300 000	-200 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 561	-1 447	-7 700 000	-4 700 000
		970	612		

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

Forsikringer	-490 641	-485 103	-530 000	-536 000
Kommunale avgifter	9 -808 474	-717 759	-815 000	-840 000
Energi/ fyring	10 -1 862 041	-1 744 549	-2 000 000	-2 000 000
Kabel- / TV-anlegg	-315 650	-269 266	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	11 -728 645	-701 520	-700 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTN.	-8 360 719	-6 043 468	-12 759 000	-9 757 000

DRIFTSRESULTAT: **1 584 346 3 871 762** **-2 837 000** **114 000**

FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:

Finansinntekter	12 89 318	69 771	40 000	40 000
Finanskostnader	13 -957 262	-959 897	-1 232 000	-1 169 000
RES.	-867 944	-890 126	-1 192 000	-1 129 000

FINANSINNT/KOSTN.

ÅRSRESULTAT **716 402 2 981 636** **-4 029 000** **-985 000**

Overføringer:

Overf.til annen egenkapital 716 402 2 981 636

474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG - BALANSE

	Not e	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer	15	116 400	116 400
Langsiktige fordringer	16	116 188	133 864
SUM ANLEGGSMIDLER		99 963 883	99 981 559
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 116	6 116

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

Avsetning tap på fordringer		-6 116	0
Kortsiktige fordringer	17	43 627	69 859
Driftskonto i OBOS		1 304 744	1 404 790
Sparekonto i OBOS		5 037 518	1 065 944
SUM OMLØPSMIDLER		6 385 889	2 546 709
SUM EIENDELER		106 349	102 528 268
		773	

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 100 * 214		21 400	21 400
Annen egenkapital			
Opptjent ek og ek fra IN	18	28 941 099	28 224 697
SUM EGENKAPITAL		28 962 499	28 246 097

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	19	26 731 077	23 752 496
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 017 677	73 039 096

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		417 338	296 148
Skyldig offentlig myndigheter	21	8 753	370
Påløpne renter		199 467	224 836
Påløpne avdrag		742 005	710 385
Annen kortsiktig gjeld	22	2 034	11 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 369 597	1 243 074

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 349	102 528 268
		773	

Pantstillelse	23	92 035 200	92 032 200
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008 / 25.02.2009**STYRET I ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**CHARLOTTE RANDEL /s/ NINA BRANDVOLD /s/ DAG ANDERS KJÆRNES
TOR GUNNAR EIDE /s/ TERJE HARALD ORMAASEN /s/Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg ÅlesundPricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers
organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. 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 inntektføres 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 andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierene 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	87 700
Garasjeleie	6 000
Brensel	1 756 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 160 732

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-23 357
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 137 375

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 340
---------------	-------

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

Gjensidige Forsikring, andel overskudd	27 151
Gammel gjeldspost inntektsført	216
Lufthing radoatorer, innbetalt av beboer	800
Salg nøkler	3 190
Refusjon fra forsikring for skader 2007	1 161
SUM ANDRE INNTEKTER	35 858

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 375
Annen lønn, ikke feriepenges	-12 350
Påløpne feriepenges	-2 034
Arbeidsgiveravgift	-28 991
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 750

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 2007/2008, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket gavebukett, sommerfest og juleposer for kr 10.949 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 469 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 105
OBOS Forvaltning	-450
Hammersborg Inkasso	-3 141
Hjellnes Consult AS	-166 191
SUM KONSULENTHONORAR	-170 887

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: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Din Byggmester AS, malerarbeider og utskifting panel yttervegger -2 719 635

SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 719 635

Drift/vedlikehold bygninger -76 199

Drift/vedlikehold VVS -498 346

Drift/vedlikehold elektro -44 752

Drift /vedlikehold utvendig anl. -128 749

Drift/vedlikehold fellesanlegg -9 754

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -750

Drift/vedlikehold ventilasj.anl. -27 827

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -15 385

Egenandel forsikring -18 000

Kostnader dugnader -22 573

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 561 970

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -524 922

Renovasjonsavgift -283 552

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -808 474

NOTE: 10

ENERGI / FYRING

Elektrisk energi -85 809

Fjernvarme -1 776 231

SUM ENERGI / FYRING -1 862 041

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -2 600

Renovasjon -30 485

Container -69 487

PricewaterhouseCoopers AS

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

Verktøy og redskaper	-1 905
Telefon-/kontormaskiner	-20 000
Driftsmateriell	-326
Lyspærer og sikringer	-125
Vaktmestertjenester	-284 750
Renhold ved firmaer	-8 453
Snørydding/gressklipping	-61 654
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø	-161 348
Kontor- og datarekvisita	-8 712
Kopieringsmaterieill	-1 779
Trykksaker	-11 835
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv	-16 022
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 949
Andre kontorkostnader	-32
Telefon/bredbånd	-9 951
Porto	-11 724
Vedlikehold biler/maskiner osv	-1 999
Bilgodtgjørelse	-307
Reisekostnader	-200
Bank og kortgebyr	-2 234
Velferdskostnader	-5 028
Konstaterte tap	-6 116
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-728 645

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	47 141
Renter av sparekonto i OBOS	37 518
Renter av lån til andelseiere	4 659
SUM FINANSINNTEKTER	89 318

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-853 303
OBOS-lån	-93 319

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

Termingebyr husbanklån	-60
Etableringsgebyr OBOS-lån	-6 000
Termingebyr OBOS-lån	-90
Tinglysningsgebyr OBOS-lån	-1 935
Oppbevaringsgebyr	-856
Renter kassakreditt	-1 699
SUM FINANSKOSTNADER	-957 262

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986 - Gnr.185/bnr.59 og 62

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**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Utlån til andelseiere, saldo 01.01.	133 864
Nedbetalt i år	-17 676

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

Utlån til andelseiere, saldo 31.12.	116 188
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	116 188

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	14 255
Andre forskudd, SHN 1.kvartal 2009	29 372
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 627

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2009, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2009.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	28 202 699
Egenkapital fra IN tidligere	1 244 044
Egenkapital fra IN 2008	0
Reduksjon EK fra IN	-505 644
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 941 099

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: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fast rente til 01.07.2009.

Renter 31.12.08: 3,7%, løpetid 12 år

Opprinnelig, 2004

-36 345 600

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

11 349 060

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

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 918 022	
Nedbetalt tidligere, IN	1 244 044	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-20 834 474
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt i år	103 397	
		-5 896 603
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-26 731 077
SUM ÅRETS AVDRAG		3 021 419

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-5 763
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 990
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-8 753

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-2 034
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-2 034

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: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 77 498 082,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008
en bokført verdi på kr 99 731 295,-.

FORSLAG

A) Forslag fra styret om nye husordensregler.

- **HUSORDENSREGLER**
for
Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87
med endringer 02.06.88,
06.06.89, 12.05.03 og 05.05.04
20.04.09

I N N L E D N I N G

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne.

Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

For bruk av vaskemaskin og ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl 07:00 og 23:00 på hverdager.

På søndager mellom kl 13:00 og 23:00

Beboere plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 – 07:00

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klandreverdige forhold før dette sendes til styret.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har vedlikeholdsansvar for den indre bruksflaten av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent under- og mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold under terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha husdyr som hund, katt, fugl, marsvin etc. dvs. vanlige små dyr.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i pkt. 3 i erklæring om dyrehold.

Beboere som ønsker å holde dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelsene:

- A Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
- B. Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
- C. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
- D. Hunder og katter må aldri komme til i sandkasser og på lekeplasser.

- E. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- F. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
- G. Forøvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.
- H. Det er en uttrykkelig forutsetning for dyrehold at vedlagte "Erklæring om dyrehold" undertegnes og følges.
- J Det oppfordres til at katter merkes i borettslaget

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger, men plasseres i fellesbod.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Husk brannforskriftene må følges.

06. SØPPEL

Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkasse.

Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig / selvantennelig avfall i søppelkassen. Borettslagets søppelrom skal ikke benyttes til annet enn alminnelig husholdingsavfall. (som restavfall, papp og papir.)
Alt annet skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede containere.
Søppel skal ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor døren pga brannfare og sperre av rømningsveier.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t.

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer o.l. skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Tillatelse til utleie av garasje plasser og parkerings plasser må innhentes fra styret. Garasje- og parkerings plasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold.

Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel.

Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til en hver tid.

08. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

09. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 20.april 2009

1.

2. ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har dyr forplikter seg herved til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen Borettslag punkt 9:

1. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område og luftes utenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser som gjelder for hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt *) måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg. Dette gjelder hele året.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold er til sjenanse for naboer eller andre ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget eller ei.
4. Denne erklæring betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
adresse

*) stryk det som ikke passer

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:

For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

B) Forslag om å gi styret fullmakt til å binde renten på Husbanklånet.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å binde renten på Husbanklånet dersom styret finner dette gunstig.

Det er ordning med individuelle nedbetaling av dette lånet.

Det vil ikke være anledning til å nedbetale individuelt på lånet så lenge renten er bundet, bortsett fra ved første forfall etter at avtale om bundet rente er inngått. Styret vil varsle andelseierne når det inngås slik avtale.

C) Forslag fra John Thobru

Forslag mottatt 17. februar 2009 16:45 pr mail fra John Thobru.

Forslaget gjelder å si opp ny vaktmester avtale med CDV umiddelbart og engasjere HVS.

Til styret i Ø.R.B.

Jeg leste igjennom rundskrivet i dag og har foreløpig følgende forslag til årsmøtet. Nåværende vaktmester må sies opp snarest.

I de rundskrivene som har kommet fra nåværende styre til nå, har de bedt oss om å være tålmodige med den nye vaktmesteren. Jeg har etter hvert forstått vi må det. Alt tyder på at han er helt fersk i faget. Er dette første jobben hans? Da bør han i så fall gå i lære hos en erfaren vaktmester, f.eks HVS. Jeg har aldri vært borti dårligere vaktmestertjenester noen gang. Jeg har selv vært vaktmester bl.a. i et større firma med 150 ansatte og hatt brøyting og alt arbeidet det medførte.

Jeg og mange med meg her i borettslaget har lurt på hvorfor HVS ble byttet ut. For det andre begynner de brøyting og strøing forferdelig seint, brøyting et par dager etter snøfall, det er totalt uholdbart, og strøing noen dager etter det igjen. Fullstendig uholdbart.

Ved første store snøfall stoppet jeg brøytemaskinen nede på parkeringsplassen da jeg kom mens han holdt på. Jeg sa han måtte kjøre ut i bredden mye bedre, bil og barnevogn kan ikke passere hverandre. Den brå svingen i bakken må ut en meter til, trærne står i asfaltkanten så legg ut dit. Bruk marktrykket du har på skjæret sa jeg, men jeg mister jo styringa sa han, da må du bruke styrebremsen sa jeg, går det da, lurte han på. Ja, jeg har reparert slike maskiner i 20 år så jeg vet at det går. For nå kan jeg ikke møte et menneske i svingen med bilen min sa jeg. Skal prøve var svaret. Noe bedre ble det. Vi må ha folk som kan jobben sin, og det kan HVS.

Noen dager senere kom han som skulle strø. Han stoppet nede på parkeringsplassen og jeg gikk bort til han for å få han til å strø bedre omkring og inntil bilene da det var såpeglatt. Snakket til han og fikk svar, can you speak english? Nå er engelsken min svært dårlig, det går ikke an å satse på vaktmestere i borettslag og da få ikke norsktalende ansatte. Jeg har som mange andre måttet gå til anskaffelse av brodder for å komme ned til parkeringsplassen.

Et annet eksempel er oppkjøringa inn til leilighetene her oppe i blokkene på toppen. Ei smal stripe inn til trappa, kommer en med noe litt større så må en vasse ut i snøen. Snuplassen ved nr 95 er så dårlig oppkjørt og brøytet at en risikerer å kjøre seg fast, der må også kjøres opp i bredden. Dette var noen ord og et forslag (krav) fra en beboer som er svært misfornøyd med den nåværende vaktmestertjenesten her i borettslaget. Og jeg vet om mange flere som deler mitt syn der.

Med hilsen
John Thobru /s/

Styrets innstilling;

Styret er mot forslaget fra John Thobru.

Vi har gjennomført en anbudsrunde, hatt grundig gjennomgang med aktuelle tilbydere for nye vaktmestertjenester.

Vi fikk fire tilbud, tilbyderne var: Holmlia Vakmesterservice AS, B.O Drift, Kjell Øvergaard og Christiania Drift og Vedlikehold.

Tilbudene ble gitt på bakgrunn av en mal som er laget i forkant, slik at tilbudene skulle være på de samme oppgavene. I tillegg ble det gått befarings med alle selskapene slik at de ble kjent med forbedringspunkter fra den avtalen vi hadde.

Firma, **Christiania drift og vedlikehold AS** (CDV), ble valgt av flere tungtveiende grunner.

De hadde det laveste anbudet, de følger de krav som vi hadde spesifisert til kvalitetssikring og service overfor beboere, de har gode referanser og sunne verdier. Vi mener vi har gjort et godt valg av tjenester og har laget en komplett avtale.

Avtalen løper fra 05.12.08 og løper med 1 års varighet. Hvis ikke kontrakten sies opp med 3 måneders varsel innen 01.01.2010 løper kontrakten automatisk for et år ad gangen. Vi har lagt inn i avtalen at den skal evalueres hvert år, slik at eventuelle endringer kan vurderes.

Klager på arbeider / mangler skal meldes til styret. Det er tre representanter i styret som har ansvar for kommunikasjon med vaktmester og CDV.

Saker tas opp fortløpende. Hva gjelder klage på brøyting og strøing, har styret kun mottatt klage fra John Thobru. Denne er tatt til følge og vaktmester har fått beskjed.

Styret vil fokusere på å følge opp at det måkes bredere i stikkveiene, da det ser ut til at det er "problemområdet" som beskrives. Vi har ingen ønsker om at dette skal gå utover sikkerheten i borettslaget, slik John Thobru hevder.

D)

E) **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Charlotte Randel Ravnåsvn 63 G

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nina Brandvold Ravnåsvn 25 G

Bengt Erik Farstad Ravnåsvn 35 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Dag Anders Kjærnes Ravnåsvn 87

Terje Harald Ormaasen Ravnåsvn 93

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sigmund Sognefest Ravnåsvn 53 A

2. Nina Eileen Olsen Ravnåsvn 31 A

3. Siri Granum Ravnåsvn 27 A

4. May Elisabeth Bruvik Ravnåsvn 71

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Britt Bollerud Ravnåsvn 27 C

Tom Reinertsen Ravnåsvn 69 D

Unni Storli Ravnåsvn 55 B

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Charlotte Randel Ravnåsvn 63 G

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Nina Brandvold Ravnåsvn 25 G

Oslo, 16.02.2009

I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Britt Bollerud
Tom Reinertsen
Unni Storli

Dobbeltklikk for å lagre på filområde