

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **22.04.2010 kl 18.00 i 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.
- Det er kun èn stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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 22.04.2010 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

#### 4. FORSLAG

- A) Forslag om salg av aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS
- B) Forslag fra styret om endring av husordensreglene vedr. kattehold
- C) Forslag fra Tove Skoglund om endring av husordensreglene vedr. bruk av leiligheten og tider for støyende arbeid.
- D) Forslag fra John Thobru om endring av husordensreglene om støyende arbeid på helligdager.

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, 04.06.2010

Styret i Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Nina Brandvold /s/

Dag Anders Kjærnes /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Charlotte Randel	Ravnåsvn 61 D
Nestleder	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G
Styremedlem	Dag Anders Kjærnes	Ravnåsvn 87
Styremedlem	Terje Harald Ormaasen	Ravnåsvn 63 D
Styremedlem	Bengt Erik Farstad	Ravnåsvn 35 D

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Nina Eileen Olsen	Ravnåsvn 31 A
Varamedlem	Sigmund Sognefest	Ravnåsvn 53 A
Varamedlem	Siri Granum	Ravnåsvn 27 A
Varamedlem	May Bruvik	Ravnåsvn 71

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Charlotte Randel	Ravnåsvn 61 D
Varadelegert OBOS generalforsamling	Nina Brandvold	Ravnåsvn 25 G

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Tom Reinertsen	Ravnåsvn 69 D
Valgkomite	Unni Storli	Ravnåsvn 55 B
Valgkomite	Øyvind Rongevær	Ravnåsvn 29 C

### 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 m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer :

185 - 59, 62

Første innflytting skjedde i 1984.

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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 ansettelser.

## **STYRET**

Styret har styrevakt på miljørommet ved innkjøringen til nedre garasjeplan, med kontortid siste tirsdag hver måned, mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Styret har vakttelefon 99 25 92 13, og e-post [vstyrero@multinett.no](mailto:vstyrero@multinett.no). Se borettslagets hjemmeside på [www.ovreravnaasen.no](http://www.ovreravnaasen.no) for ytterligere informasjon.

## **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 Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22625027 eller e-post; [torgeir@christianiagruppen.no](mailto:torgeir@christianiagruppen.no). 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. Beboer har selv ansvar for å sjekke nærmeste oppslag og sende avlesing til Hafslund. Nærmeste oppslag er på dør ved bodgang ved nr. 39/41F, 51, 61C, 93 og 85. Alle dørene er sorte, merket OL

## **VEKTERTJENESTE**

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 23030770.

## **PARKERING**

Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS Holmlia, telefon 22 62 90 90.

## **GJESTEPARKERING**

Parkeringsbestemmelser blir håndhevet av A1 Security. De treffes på telefon 95700600.

## **NØKLER**

Nøkler kan kjøpes på styrerommet eller vaktmester kan være behjelpelig. Pris per nøkkel er kr 200,-. Fjernkontroll til garasjen kan bestilles pr. E-post eller ved henvendelse til styrevakt. Ny pris er kr. 1.500,-.

## **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](http://www.multinett.no) Multinett har epost: [firmapost@multinett.no](mailto: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 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

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 fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control og surfprat abonnement). 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: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbl>

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

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 Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

## **FJERNVARME**

Alle borettslag med blokkbebyggelse har fra 01.01.2010 en VB2 tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Hafslund Fjernvarme AS har en prisgaranti slik at fjernvarmeprisen alltid er det billigste av alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For budsjettåret 2010 er kraftprisen forventet å ligge ca 4 øre/kWh høyere enn i år 2009. Samtidig øker nettleien med 4,61 øre/kWh grunnet utbedringer av nettet.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2010 er ca 76 øre/kWh. I 2009 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 66 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2010 som i 2009, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2010 på ca 15 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **ENERGIREGNSKAP**

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper.

Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig. OBOS vil i løpet av 2010 ta inn opplysninger i energiregnskapet som vil være til hjelp ved utarbeidelse av energimerket.

### **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 2009:**

Gjennomsnittlig forbruk i borettslaget 201 kWh/m<sup>2</sup>

Hva brukes energien til:

#### **Forbruksutvikling:**

Borettslaget har hatt energiregnskap i 5 år. Gjennom denne perioden har forbruket økt fra 2005 til 2006. I 2007 og 2008 er energiforbruket redusert. I 2009 er forbruket stabilisert omtrent på samme nivå som i 2008.

Totalforbruk i 2005:	233	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2006:	249	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2007:	216	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2008:	196	kWh/m <sup>2</sup>
Totalforbruk i 2009:	201	kWh/m <sup>2</sup>

Sammenliknet med andre boligselskaper som har fjernvarme og tilsvarende bygningsmasse er oppvarmingsforbruket noe høyt i Øvre Ravnåsen Borettslag. Det øvrige forbruket er normalt.

Gjennomsnittsförbruket for de sammenliknbare boligselskapene er 195 kWh/m<sup>2</sup>. Forbruket i Øvre Ravnåsen borettslag er normalt sammenliknet med dette.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanen til 2,9% rente. Avtalen gjelder i perioden fra 01.08.2009 til 31.07.2012. I denne perioden vil det ikke være mulig å innbetale individuell andel fellesgjeld.

### **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 4 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

### **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](http://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.

Dersom du benytter 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 tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

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](mailto: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.

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

## **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

- 2009 Rehabilitering av alle tak, med 20 cm tilleggsisolasjon.  
De fleste gjerder på gangplan ble skiftet.  
Støvsuging/rens av ventilasjonsanlegg.  
Det er montert fartsdumper i garasjen.  
Det er byttet parkering og vekterselskap.
- 2008 Termostatene i leilighetene er skiftet.  
En del gjerder er skiftet. Arbeidene videreføres i 2009 og 2010.  
Betong er utbedret på fire repoer.  
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  
Grøntmiljø 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. Brannslukningsapparater etterfylt og røykvarslere skiftet.
- 2000 Fasadene ble malt. Skiftet tak over trappeopp ganger 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

### Informasjon til beboere

Styret har under hele perioden hatt et ønske om å informere beboere på en ordentlig måte, og har sendt ut et informasjonsskriv hver måned.

I tillegg blir hjemmesiden vår: <http://ovreravnaasen.no> oppdatert jevnlig.

Oppgavefordelingen i styret har også vært delt ut slik at det skulle være lettere å komme i direkte kontakt med den i styret som har de aktuelle oppgaver.

Saker som er gjennomført:

### Tak

Borettslaget har gjennomført en rehabilitering av alle tak. Takene måtte rehabiliteres for at borettslagets forsikring skal gjelde. Icopal Øst AS har vært entreprenør, og borettslaget har selv stått for byggeledelse. Alle tak har fått tilleggsisolering på 20 cm, slik at det er mulig å få stor energibesparelseeffekt. Vi valgte å ta alle tak selv om to av takene ble rehabilitert for ca 5 år siden. Dette for at en entreprenør skal være benyttet til alt og derfor er ansvarlig ved reklamasjon.

### Gjerder

De fleste av gjerdene på gangveiplan 25-49 ble skiftet. Gjerdene var i en slik forfatning at dette måtte gjøres av hensyn til sikkerheten.

I tillegg til dette ble det satt opp et ekstra lys og gamle lamper ble skiftet ut.

Andre gjerder vil også bli skiftet ut i løpet av 2010 og 2011, i forbindelse med neste trinn på vedlikeholdsplanen som er satt opp.

### **Busker og trær**

Som et ledd i å få borettslaget mer ryddig engasjerte vi en gruppe beboere på dugnaden, samt i etterkant har vi brukt CDV til å beskjære busker og hekker. Viltvoksene hekker gjør mye skade på trevirke og beskjæringen er helt nødvendig. I 2009 har vi ikke prioritert å plante nye vekster.

### **Skifte av bomiljøtjeneste**

Styret har lenge vurdert vektertjeneste til Securitas som borettslaget benyttet via avtalen til SHN. Informasjon fra rapportene ved daglig patruljering var ikke tilfredstillende, det er mange eksempler på at ting ikke ble innmeldt. Problemer med mange tyveri fra postkasser, knuste vinduer, garasjeporter som står åpne og ødelagte hengelåser på fellesboder – for å nevne noe. Etter gjentatte forsøk på å bedre rapporteringen uten noen endring førte det til oppsigelse av avtalen og arbeidet med å innhente nye tilbud ble igangsatt.

Etter å ha hatt en anbudsrunde med fire tilbydere er ny avtale inngått med Sikkerhetsgruppen Nordstrand. Vi tror vi nå har fått en bedre tjeneste og patruljering vil nå foregå med hund.

### **Skifte av parkeringsselskap**

Etter mange klager fra beboere har vi nå inngått kontrakt med A1 Security AS.

Forskjellen er nå at det er delt ut parkeringskort til beboere.

Dette gjør at vi vil få mindre parkerte biler på gjesteparkeringen som ikke er reelle gjester.

### **Forsikring**

Styret har innhentet nye tilbud på forsikring. Det viser seg at på det nåværende tidspunkt er det lite å spare. Borettslaget har mange forsikringssaker hvert år, hovedsakelig vannskader.

### **Ventilasjon**

Det er foretatt støvsuging og rens av ventilasjonsanlegget.

Rapport på arbeidet er ikke mottatt, men forventes å mottas i løpet av mars.

Orienteringssaker

### **Orienteringssaker**

Garasje – det har blitt anlagt fartsdumper i garasjen.

Katter/Hunder.

Borettslaget har mange katte/hundesaker til behandling.

Container.

Tilbudet vil bli opprettholdt med en 10 m<sup>3</sup>container utplassert 10 tirsdager i året.

Styre har holdt containervakt som har vist seg å spare borettslaget for store summer hver måned. Dette arbeidet vil bli lønnet.

Styret har bestilt ny papp og papircontainer som er plassert ved malingsboden.

Ruskenaksjonen ble gjennomført i borettslaget og mange deltok. Evalueringen av hva som ble gjort og hvor mange som deltok var; dette en av de bedre Ruskenaksjoner borettslaget har hatt! Forbedringspotensial på servering, slik at alle får.

Flagging – styret har ansvar for å flagge. Arbeidet er lønnet etter fastsatte satser.

Julegrantenning.

Ble gjennomført og det var dårlig oppslutning.

Evaluering av arrangementet og oppslutningen gjør at vi ikke kommer til å arrangere dette i 2010. Styret legger frem forslag til SHN om en felles julegrantenning hvor alle nærliggende borettslag inviteres – så får vi se om det lar seg gjøre å arrangere.

Styret har avholdt 13 styremøter og behandlet ca 200 saker.

I tillegg til dette har styret selv avholdt alle befaringer på dagtid, gjort undersøkelser, og kvalitetsikring på tjenester som vi har forespurt pris på.

Det er avholdt styrevakt hver måned utenom juli og desember og det er opprettet en vakttelefon som styremedlemmene har på rundgang.

### **Planer for 2010/2011.**

Behovet for oppgradering av utearealet er økende og vedlikehold er nødvendig. I tillegg har vi rehabiliteringsbehov som ikke kan vente.

Borettslagets forsikring dekker ikke vannskader hvor f eks tak ikke er tett. Terrasser og gangveier er tak for mange leiligheter.

Styret har planer om å benytte midler fra det ordinære drift og vedlikeholdsbudsjettet til oppgradering av gjerder, belysning og felling av trær i 2010.

Når det gjelder låneopptak for å kunne gjennomføre nødvendig rehabilitering er 1. prioritet betong, brannvern, dører og vinduer.

Styret har vurdert frem og tilbake hvordan man skal løse oppgavene, hva som skal prioriteres og hvordan.

Pr nå er det planer om å registrere tilstand på samtlige dører og vinduer. Dette for å få en oversikt over hvor mange som må byttes i år, innen de neste 5 år osv. Det er også mye som kan gjøres på vedlikeholdssiden og det kommer til å bli utarbeidet en informasjonsfolder til beboere om hva man skal og bør gjøre selv.

Det er mange som 'synder' ... og det går bare utover fellesskapet.

Som en viktig del av HMS arbeidet har brannvern nå høy prioritet. Styret har hatt besøk av en foredragsholder fra et firma som heter BoligBrann.

Styret er kjent med borettslagets ansvar med hensyn til brannsikring.

Det vi har mottatt tilbud på en pakkeløsning som består av 2 røykvarslere hvor en ionisk (røyk) og en optisk (ulmebrann)

Montering av vannslange og brannteppe i samtlige leiligheter.

Pulverapparat vil da bli frivillig, altså noe beboer selv bytter / etterfyller selv.

Dette vil koste i overkant av 600.000,-

Vi ønsker å finne en løsning som er til det beste for alle.

Det er flere mulige løsninger, egenandel, bake investeringen inn i rehabiliteringslånet helt eller delvis.

Et annet alternativ er å fortsette etter gammel standard, hvor vi bytter eller etterfyller de gamle pulverapparatene og kjøper inn ioniske røykvarslere og leverer ut til alle. (200.000,- netto)

For å kunne gå for løsning som har høyere kostnad enn 100.000,- har vi som hovedregel at det innhentes flere tilbud.

Det er ikke tatt noen avgjørelse på dette.

### **Rehabilitering av terrasser og gangveireposer**

Borettslaget fikk for ca 4 år siden en anbefaling om å skifte membraner på terrassene og gangveireposene.

Det ble innhentet tilbud på rehab av reposene, men arbeidene kunne ikke startes pga manglende kapital.

Vi har det siste året hatt flere lekkasjer med store konsekvenser for flere leiligheter under den terrassen hvor lekkasjen har blitt konstatert. I sammenheng med dette bør vi reparere "blomsterkassene" på terrassene.

Styret har slått sammen disse oppgavene til et prosjekt, som vi kan kalle betongrehabiliteringen.

I mellom 15-20 leiligheter har vi rapporter om vanninnsig og lekkasje fra terrassen over. Med denne erkjennelse og viten om at samme membransystem er brukt på taker som vi allerede har rehabilitert, må vi gå i gang med rehabilitering av alle terrasser, 110 stk, hvorav to er tatt.

Grunnen til at det blir så mange lekkasjer under terrassene er fordi det er mange beboere som ikke overholder sitt ansvar med hensyn til å gjøre rent under betonghellene som ligger på terrassene.

På bakgrunn av dette er det forslag om å lage et slett dekke som beboere selv kan velge hvordan de ønsker å dekke.

Alle terrasser vil få ny membran, tilleggisolering. Alle dekker vil bli støpt og alle heller vil bli fjernet.

Dette er en svært omfattende prosess og vi har etter anbudsrunde valgt OPAK som konsulent og byggeledelse. Forhåpentligvis vil rehabiliteringen være ferdig i 2010.

OBOS som utlåner krever at vi benytter konsulentfirma til byggeledelse.

Det har vært gjennomført rehabilitering av en dobbel terrasse høsten 2009 av ICO Pal As. Valget av terrasse for prøveprosjektet falt på en terrasse som var tekket for noen få år siden, men hvor det er oppdaget nytt vanninnsig i leiligheten under.

Dette var et nødvendig arbeide som ble benyttet som prøveprosjekt og styret har lært mye nyttig som blir benyttet til videre arbeid i samarbeid med OPAK.

Låneopptak:

Borettslaget har pr i dag to lån.

Husbanklånet er ferdig nedbetalt i 2015

Terra - lånet er ferdig nedbetalt i 2018

Det er derfor lagt opp til at rehabiliteringslånet skal utbetales etter behov og at nedbetalingen starter når Husbanklånet er ferdig betalt.

Hensikten med dette er at husleien skal være så stabil som mulig.

## **Søndre Nordstrand Enøk, SNE**

Styret har besluttet å gå ut av samarbeidet med SNE, fordi vi mener at deres arbeid ikke har noe effekt, snarere et sted hvor vi må bruke mye penger uten å få noe reelt økonomisk tilbake. I tillegg til dette mener vi at bruken av en innleid konsulent som daglig leder er svært uheldig og kan lett føre til lojalitetskonflikter både for oss og SNE.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**

### **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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 viser et underskudd på kr 2 102 039,- som fremkommer i resultatregnskapet, dette foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets har negative disponible midler pr. 31.12.2009 på kr. -757 787,-

Borettslagets styre har for 2010 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2010. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på kr 20 000 000,-, og en forhøyelse på 20% av innkrevde felleskostnader i forhold til 2009. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2010" og "Budsjett 2010".

### **INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 9 885 264,- mot budsjettet kr 9 901 000,-. Dette er kr 45 736,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

Andre inntekter består av egenandel ved forsikringskade og salg av nøkler og annet.

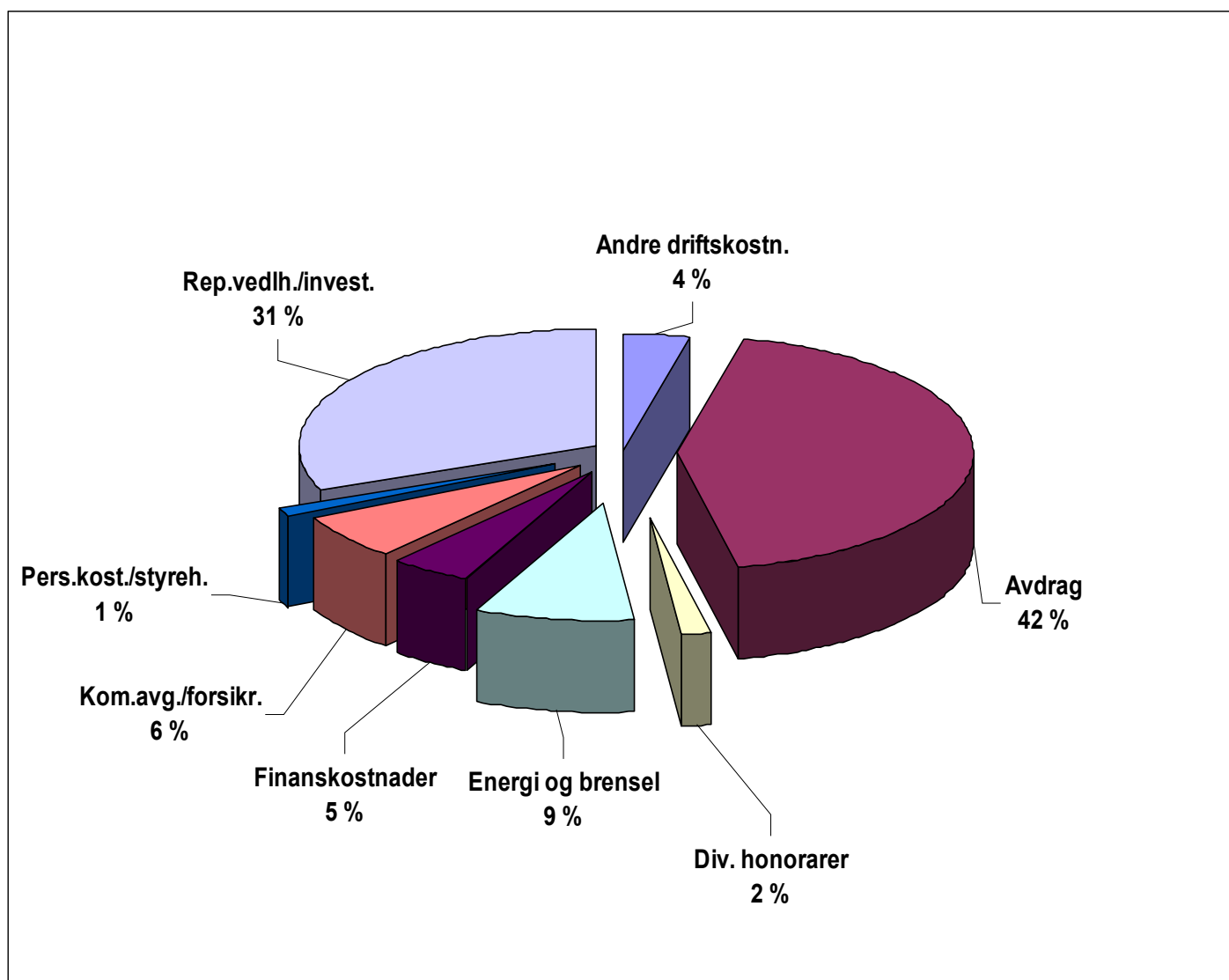
## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 11 340 680,- mot budsjettert kr 9 757 000,-. Dette er kr 1 583 680,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til drift og vedlikehold er høyere enn forutsatt. Dette skyldes hovedsakelig at det styret valgte å etterisolere tak i tillegg til kun å tekke om og at to tak, som først var tenkt utelatt, likevel ble tekket for å oppnå full garanti fra entreprenør.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Nedenfor vises hvordan kostnadene er fordelt i 2009.





## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har ett lån i Terra til en flytende rentesats 3,35% pr. 26.02.2010.

Gjenværende løpetid på lånet er 8 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken til fastrente på 2,9%. Fastrenteperioden løper fra 01.08.2009 til 31.07.2012.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4 % til kr 156 640,-.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelseier for 2010.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbuds konkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. **11,7%**. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

## 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. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet negativt driftsresultat på kr 6 370 000,- og et negativt årsresultat på kr 7 615 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18 000 000,- som inkluderer større vedlikehold, innbefattet rehabilitering av terrasser, gangeveier og repos og betongrehabilitering, brannvern og en del dører og vinduer.

Driften i 2010 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20% fra 1.1.2010. I tillegg er det nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 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](http://www.holmlianarmiljo.no)

Oslo, 04.03.2010

I styret for Øvre Ravnåsen Borettslag

Charlotte Randel /s/

Nina Brandvold /s/

Dag Anders Kjærnes /s/

Terje Harald Ormaasen /s/

Bengt Erik Farstad /s/

Til generalforsamlingen i Øvre Ravnåsen Borettslag

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr. 2 102 039. 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 2009 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. Videre vil vi presisere at borettslaget har negative disponible midler pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i årsberetningen.

Oslo, 4. mars 2010

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## 474 ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>	<b>5 016 293</b>	<b>1 303 634</b>	<b>5 016 293</b>	<b>-758 000</b>

#### **B. ENDRING I DISP. MIDLER:**

Årets resultat (se res.regnskap)	-2 102 039	716 402	-985 000	-13 900 000
----------------------------------	------------	---------	----------	-------------

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

Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 743 598	6 000 000	0	20 000 000
Nedskrivning aksjer	15	56 550	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-9 300 438	-3 021 419	-3 430 000	-3 660 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-189 427	0	0	
Reduksjon langsiktig fordring		17 676	17 676	18 000	18 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 774 080</b>	<b>3 712 659</b>	<b>-4 397 000</b>	<b>2 458 000</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-757 787</b>	<b>5 016 293</b>	<b>619 293</b>	<b>1 700 000</b>
----------------------------------	--	-----------------	------------------	----------------	------------------

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		446 745	6 385 890		
Kortsiktig gjeld		-1 204 533	-1 369 597		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-757 787</b>	<b>5 016 293</b>		

**474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG  
 RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 736 791	3 771 832	3 763 000	3 637 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 139 782	6 137 375	6 138 000	6 784 000
Andre inntekter	3	8 691	35 858	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 885 264</b>	<b>9 945 065</b>	<b>9 901 000</b>	<b>10 421 000</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	4	-39 314	-59 750	-60 000	-45 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 469	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-2 500	0	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-150 560	-143 392	-151 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-226 679	-170 887	-200 000	50 000
Kontingenter		-42 800	-42 800	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-6 424 173	-3 561 970	-4 700 000	-18 000 000
Forsikringer		-529 621	-490 641	-536 000	-591 000
Kommunale avgifter	9	-844 200	-808 474	-840 000	-874 000

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

Energi/ fyring	10	-1 840 247	-1 862 041	-2 000 000	-2 000 000
Kabel- / TV-anlegg		-328 850	-315 650	-300 000	-342 000
Andre driftskostnader	11	-735 486	-728 645	-750 000	-750 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 340 680</b>	<b>-8 360 719</b>	<b>-9 757 000</b>	<b>-23 082 000</b>

<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-1 455 417</b>	<b>1 584 346</b>	<b>144 000</b>	<b>-12 661 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		189 427	0	0	0

<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>-1 265 990</b>	<b>1 584 346</b>	<b>144 000</b>	<b>-12 661 000</b>
------------------------	--	-------------------	------------------	----------------	--------------------

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	12	142 264	89 318	40 000	6 000
Finanskostnader	13	-978 314	-957 262	-1 169 000	-1 245 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-836 050</b>	<b>-867 944</b>	<b>-1 129 000</b>	<b>-1 239 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 102 039</b>	<b>716 402</b>	<b>-985 000</b>	<b>-13 900 000</b>
--------------------	--	-------------------	----------------	-----------------	--------------------

Overføringer:

Til annen egenkapital			716 402		
Fra annen egenkapital		2 102 039			

**474 - ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG - BALANSE**

	Note	2009	2008
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	98 550 000	98 550 000
Tomt		1 181 295	1 181 295
Aksjer	15	59 850	116 400
Langsiktige fordringer	16	98 512	116 188
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>99 889 657</b>	<b>99 963 883</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	17	22 500	43 627
Driftskonto i OBOS		288 827	1 304 744
Sparekonto i OBOS		135 418	5 037 518
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>446 745</b>	<b>6 385 890</b>

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>SUM EIENDELER</b>		<b>100 336 402</b>	<b>106 349 773</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

---

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital100 * 214		21 400	21 400
Annen egenkapital	18		
Opptjent ek og ek fra IN		26 839 060	28 941 099
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 860 460</b>	<b>28 962 499</b>

---

**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	22 984 810	26 731 077
Borettsinnskudd	20	49 286 600	49 286 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 271 410</b>	<b>76 017 677</b>

---

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		293 865	417 338
Skyldig offentlig myndigheter	21	157	8 753
Påløpne renter		133 208	199 467
Påløpne avdrag		776 253	742 005
Annen kortsiktig gjeld	22	1 049	2 034
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 204 533</b>	<b>1 369 597</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 336 402</b>	<b>106 349 773</b>
Pantstillelse	23	94 132 200	92 035 200
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2010 / 4.3.2010

STYRET FOR ØVRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

CHARLOTTE RANDEL /s/      NINA BRANDVOLD /s/      DAG ANDERS KJÆRNES /s/

TERJE HARALD ORMAASEN /s/      BENGT ERIK FARSTAD /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere 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 lånegiver 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	88 050
Garasjeleie	6 000
Brensel	1 756 668
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 161 082</b>
<b>REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD</b>	
Parkeringsleie	-21 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 139 782</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	100
Salg nøkler/portåpner	1 591
Salg postkasser	400
Salg ventiler	600
Egenandel forsikring betalt av beboer	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 691</b>



---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)



---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

---

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 748

NO-0106 Oslo

Telefon **02 316**

Telefaks 23 16 10 00

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](http://www.pwc.no)

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-6 900
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 300
Lønn rengjøringshjelp	-1 500
Påløpne feriepenger	-1 049
Arbeidsgiveravgift	-26 565
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 314</b>

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 2008/2009, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket fjordtur, mat etter GF og julebord for kr. 12 418,-, jmf. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 250 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 281
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-12 030
OBOS Prosjekt AS	-14 934
OPAK AS	-32 390
Hjellnes Consult AS	-155 669
Huitfeldt Consulting AS, møteledelse	-4 000
Skadeutbedring, kartlegging fukt etter vannskade	-4 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-226 679</b>



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Icopal, taktekkeing, tilleggisolering	-5 455 475
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 455 475</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-264 005
Drift/vedlikehold VVS	-172 966
Drift/vedlikehold elektro	-67 791
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-210 887
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-150 944
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 830
Drift/vedlikehold parker.anl.	-28 329
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 572
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 890
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-4 485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 424 173</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-543 363
Renovasjonsavgift	-300 837
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-844 200</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-58 209
Fjernvarme	-1 782 039
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 840 247</b>

**NOTE: 11**

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

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-66 675
Verktøy og redskaper	-7 507
Telefon-/kontormaskiner	-3 000
Driftsmateriell	-10 419
Lyspærer og sikringer	-2 656
Vaktmestertjenester	-396 531
Renhold ved firmaer	-22 919
Snørydding/gressklipping	-8 569
Andre fremmede tjenester	-131 786
Kontor- og datarekvisita	-9 034
Trykksaker	-7 350
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-19 690
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 418
Andre kontorkostnader	-3 599
Telefon/bredbånd	-13 163
Porto	-12 186
Reisekostnader	-113
Bank- og kortgebyr	-2 276
Velferdskostnader	-3 046
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-735 486</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 856
Renter av sparekonto i OBOS	135 400
Renter av lån til andelseiere	4 008
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>142 264</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-674 489
OBOS-lån	-111 896

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

Terra-lån	-123 674
Husbanken, forsinkelsesrenter	-2 666
Termingebyr husbanken	-60
Termingebyr OBOS-lån	-120
Termingebyr Terra-lån	-400
Renter leverandørgjeld	-1 605
OBOS, etableringsgebyr kassakreditt	-2 000
Oppbevaringsgebyr	-856
Nedskriv. av finansielle anleggsm.(aksjer Holmlia Vaktmesterservice AS)	-56 550
Renter /prov.kassakreditt	-3 998
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-978 314</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	98 550 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>98 550 000</b>

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
<u>Holmlia Vaktmesterservice AS</u>	1 131	100	113 100
Nedskrevet i år			<u>-56 550</u>
			56 550

Kjøpt 1993 : 214 aksjer à kr. 100

Kjøpt 1994 : 917 aksjer à kr. 100

<u>Multinett AS</u>	22	150	3 300
---------------------	----	-----	-------

Aksjene i Multinett er kjøpt i 1984.

Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr. aksje.

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

Oppskrevet 17.03.94 til kr. 310 pr. aksje.

---

**SUM AKSJER** **59 850**

---

**NOTE: 16**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Utlån til andelseiere, saldo 01.01.	116 188	
Nedbetalt i år	-17 676	
Utlån til andelseiere, saldo 31.12.		98 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>98 512</b>

---

**NOTE: 17**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		12 245
Avsetning tap på fordringer		-6 116
Andre forskudd, Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, 1.kvartal 2010		16 371
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>22 500</b>

---

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		26 116 784
Egenkapital fra IN tidligere		1 244 044
Egenkapital fra IN 2009		189 427
Reduksjon EK fra IN		-711 195
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>26 839 060</b>

---

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2012.

Renter 31.12.09: 2,90%, løpetid 12 år

Opprinnelig, 2004	-36 345 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 267 081	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 054 056	
Nedbetalt tidligere, IN	1 244 044	
Nedbetalt i år, IN	189 427	
		-17 590 992

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 4,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	103 397	
Nedbetalt i år	5 896 603	
		0

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 9 år

Opprinnelig 2009	-5 743 598	
Nedbetalt i år	349 779	
		-5 393 819

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-22 984 811</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

Innvilget, ikke benyttet kassakreditt i OBOS		2 500 000
--	--	-----------

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

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

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-49 286 600</b>
----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-157
----------------------------	------

---

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-157</b>
---	-------------

---

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 049
-------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 049</b>
-----------------------------------	---------------

---

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 73 769 939,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009 en bokført verdi på kr 99 731 295,-.

## **FORSLAG**

### A) Forslag fra styret om salg av aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS.

Øvre Ravnåsen borettslag er av Holmlia Vaktmesterservice AS forespurt om å tilføre HVS ny kapital eller å selge sine aksjer i selskapet.

Styret har vurdert det slik at ØRB ikke har økonomisk overskudd og ser heller ingen mulighet til å gå inn med frisk kapital i HVS AS. Styret i ØRB velger derfor å fremlegge forslag på generalforsamlingen om å selge borettslagets aksjer i HVS AS. Dette gjør at borettslaget kan være uavhengig av lojalitet til et selskapet vi har aksjer i, mht valg av vaktmestertjenester i fremtiden.

### B) Forslag fra styret om endring av husordensreglene vedr. kattehold.

Styret ser betydelige problemer med dagens regler om kattehold og foreslår derfor å innføre forbud mot utekatt i borettslaget. Forbud mot utekatt er ikke tenkt å gjelde katter som allerede lever i borettslaget. Et forbud vil heller ikke gjelde innefatt, ettersom det uansett vil være tillatt å holde katt inne i egen bolig, etter norsk lov.

Styret fremmes således forslag om at husordensregelens punkt 4. om Dyrehold endres lik at ordet katt strykes i 1. setning. Etter første setning tilføyes: "Det er ikke tillatt å holde katt, med unntak av katt som lever i borettslaget 22. april 2010." Videre foreslår styret at "Egenerklæring om dyrehold" endres slik at ordet dyr endres til hund i første setning, at ordet "katt" strykes i punkt 2.

### C) Forslag fra Tove Skoglund om endring av husordensreglen vedr. bruk av leiligheten og tider for støyende arbeid.

Fra: Tove Skoglund, Ravnåsveien. 91, leil. 4034

Sak som ønskes behandlet på generalforsamling

Endring i Husordensregler pkt 02:

U.t foreslår endring i 2. avsnitt:

For bruk av vaskemaskin og lignende og ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt kl. 07.00 – 21.30 på hverdager.

Julaften, påskeaften og pinseaften til kl. 15.00.

På lørdager kl. 08.00 – 18.00.

Slikt arbeid skal ikke være tillatt på søndager og bevegelige helligdager.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 – 07.00 (dvs som før).

MVH

Tove Skoglund

D) Forslag fra John Thobru om endring av husordensreglene om støyende arbeid på helligdager.

Forslag til sak på generalforsamlingen.

La oss få tilbake Helligdagsfreden i borettslaget. Å våkne til hammerbanking og slagbor på en søndag/helligdag er helt unødvendig. Har opplevd det mer enn en gang i denne perioden. Slagbor høres som sikkert de fleste kjenner til svært langt.

Så mye respekt kan vi ha for hverandre, og der det 3. bud er det vel. At vi i hvert fall lar omkringingende leiligheter få fred for oss på en søndag.

At tillatelsen egentlig gjelder ettermiddager er det ikke alle som bryr seg noe særlig om.

Med vennlig hilsen

John Thobru

Styrets innstilling til forslag C og D:

Styret forventer at alle beboere har en allmenn respekt ved oppussing. Ta kontakt med nabo, hvis det er behov for at de stopper arbeidene en periode. Ta evt. kontakt med vekterselskapet og be om bistand.

Styret foreslår at følgende erstatter 2. avsnitt i borettslagets husordensregler punkt 2 om Bruk av leilighet, andre rom og fellesareal:

”For støyende arbeider (f. eks i forbindelse med oppussing) skal dette kun foregå i tiden mellom kl. 07:00 – 21:30. Slikt arbeid er ikke tillatt på bevegelige helligdager, julaften, påskeaften eller pinseaften. For bruk av vaskemaskin, støvsuger o.l gjelder alminnelig ro og orden fra kl 23:00 – 07:00.

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

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

Charlotte Randel Ravnåsvn 61 D

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Dag Anders Kjærnes Ravnåsvn 87  
Terje Harald Ormaasen Ravnåsvn 63 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nina Brandvold Ravnåsvn 25 G  
Bengt Erik Farstad Ravnåsvn 31 A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. May Bruvik Ravnåsvn 71  
2. Berit Syversen Ravnåsvn 31 C  
3. Sven-Erik Hansen Ravnåsvn 55 A  
4. Fatou Kah Ravnåsvn 29 B

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Øyvind Rongevær Ravnåsvn 29 C  
Unni Storli Ravnåsvn 55 B  
Tom Reinertsen Ravnåsvn 69 D

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Charlotte Randel Ravnåsvn 61 D

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Oslo, 02.03.2010

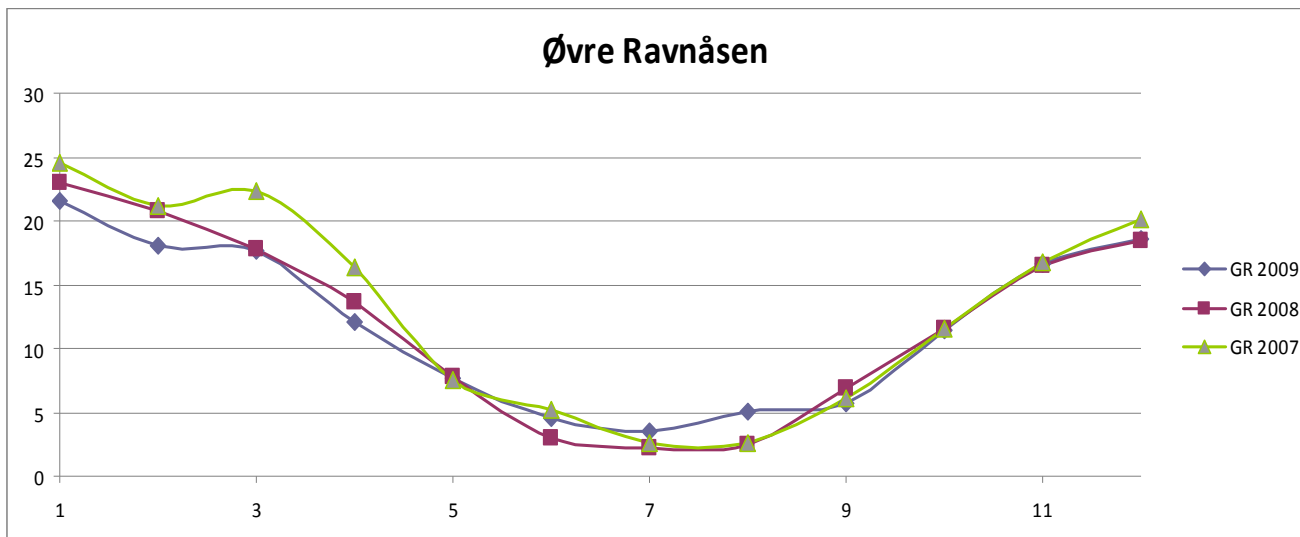
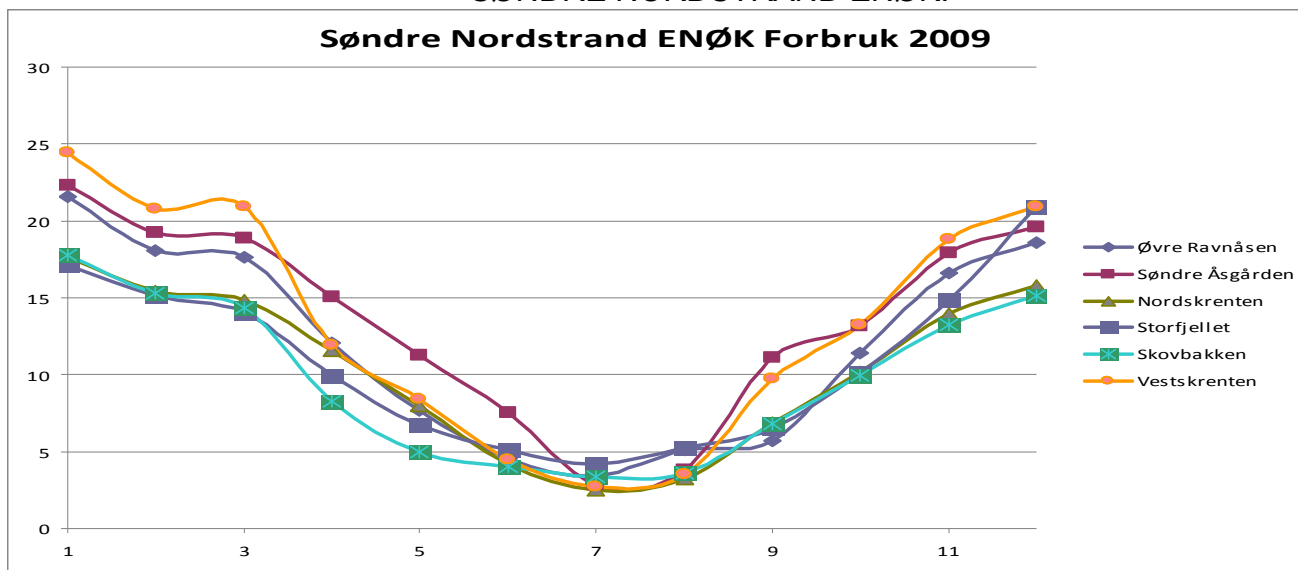
I valgkomiteen for Øvre Ravnåsen Borettslag

Tom Reinertsen /s/      Unni Storli /s/      Øyvind Rongevær /s/

Dobbeltklikk for å lagre på filområde



TIL INFORMASJON VEDLEGGES OVERSIKT OVER FORBRUK AV ENERGI/ FJERNVARME FOR BORETTSLAG SOM ER MEDLEM I SØNDRE NORDSTRAND ENØK.



MND	Energi % endring	Gr energi % endring	Totalt energiforbruk			Spesifikt energiforbruk						
			Mnd - forbruk	2009	2008	2007	2009Gr	2008Gr	2007Gr	2009	2008	2007
Januar	8	-7	387410	355450	413430	20	22	18	23	21	25	
Februar	14	-15	365730	314020	398460	19	18	16	21	20	21	
Mars	-2	-1	321860	329900	338400	16	18	17	18	17	22	
April	-20	-12	190500	229080	255020	10	12	12	14	13	16	
Mai	1	-1	132790	131160	144310	7	8	7	8	7	7	
Juni	36	35	90530	57490	82980	5	5	3	3	4	5	
Juli	34	34	64150	42250	51700	3	3	2	2	3	3	
August	39	51	81670	50130	53850	4	5	3	2	3	3	
Septembe r	-17	-19	113950	133760	116940	6	6	7	7	6	6	
Oktober	14	-1	252720	218240	218110	13	11	11	12	11	12	

November	-10	1	272100	299680	315790	14	17	15	16	16	17
Desember	12	1	375130	331900	367530	19	19	17	18	19	20