

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 **16. 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 Nedre Ravnåsen Borettslag avholdes
torsdag 16.04.2009 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
- C) Andre godtgjørelser

4. FORSLAG

- A) Fullmakt til styret til å binde renten på borettslagets lån i Husbanken, som har ordning for Individuell nedbetaling av gjeld.
Forslaget er tatt inn bakerst i heftet
- B) Misstillitsforslag mot styreleder, styret og forretningsfører fra Ellen Beck-Evertsen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.02.2009
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Mette Frydenberg /s/

Arild Bjerke /s/

Torhild Mork Dalen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C
Styremedlem	Mette Frydenberg	Ravnkroken 25 F
Styremedlem	Arild Bjerke	Ravnkroken 27 C
Styremedlem	Torhild Mork Dalen	Ravnkroken 19 A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Helge Gjervik	Ravnkroken 11 E
Varamedlem	Ingunn Strømmen	Ravnkroken 25 E
Varamedlem	Bjørn Helge Degerud	Ravnkroken 13 J
Varamedlem	Rannveig Valkvæ	Ravnkroken 7 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Varadelegert OBOS generalforsamling	Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Janette Reiersen	Ravnkroken 3 D
Valgkomite	Ove Andreas Johansen	Ravnkroken 25 F
Valgkomite	Tor Helge Borg	Ravnkroken 21 E

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 948416328, ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har adresse:

- Ravnkroken 1-29

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter, fordelt på 8 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 18 000 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :

185 - 58

Første innflytting skjedde i 1983.

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 Ravnkroken 7. Styrets postkasse står på gangplanet mellom nr 7 og 9. Borettslagets styre kan også nås på [nrbl@borettslag.obos.no](mailto:nrb1@borettslag.obos.no)

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 Vedlikehold A/S som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø 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

Garasjer som er ervervet/knyttet til leilighet ved kjøp av denne, kan ikke omsettes. De som ikke benytter sin garasjeplass oppfordres til å leie ut denne til andre beboere i borettslaget. Oppslag kan settes opp på tavle ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

NØKLER

Nøkkel kan rekvireres ved henvendelse til OBOS Holmlia.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Ravnkroken 15/17 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriet har elektronisk betalingssystem.

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.

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

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

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

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.styrerommet.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 varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2009 som i 2008, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2009 på ca 5%. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Dette gir andelseier adgang 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 01.04.09 og 1.10.09 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 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 1 bruksoverlating 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 If Skadeforsikring med polisenummer 5405460. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, 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, forsikrings-selskapet 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. Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdere er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på 2 terrasser. Se eget punkt i styrets beretning om dette.

2007 Tilleggsarbeider i forbindelse med rehabilitering i 2006, inkl. rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble ikke slutført. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.

- 2006 De kontraktfestede rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 1. september startet arbeidene med rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer. Arbeidene forventes ferdig i løpet av sommeren 2006.
- 2004 Gjennomført en komplett omtrekking m/tilleggsisolering av to terrasser.
- 2003 Skiftet brannutstyr i alle leiligheter
- 2002 Ny innkastluke i søppelrommet. Det ble installert betalingsautomater i vaskeriet. Borettslagets hovedinntak for strøm ble kontrollert og nødvendige forbedringer ble utført. Det er utført utskifting av alle lyskupper på området.
- 2000 Skifte av membran på terrasse påbegynt. Styret har valgt å først å utbedre skaden der det er lekkasjer, etter hvert som de oppstår.
- 1999 Skiftet alle stoppekraner. Installert nye kabler til TV. Skiftet garasjeport. Taket på gangplanet er hevet og det er satt opp takrenner.
- 1998 Utskifting av ekspansjonskar i varmevekslerrom
- 1996 Borettslagets fasader rehabilitert for betongskader samt pusset opp.
- 1995 Oppgradering av kable-TV anlegget
- 1992 Gjesterom pusset opp/klargjort for utlei

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter i forbindelse med betongrehabilitering og maling, samt arbeidsmøter og informasjonsmøter forbindelse med beboerhefte, fjernvarmeprosjekt, Multinett med mer.

Det har vært utbedret vannlekkasjer fra 2 terrasser. I tillegg er det mulig lekkasje på 2 -3 terrasser som følges opp. På den ene terrassen har lekkasjene pågått over lang tid. Da det på nytte ble konstatert til dels omfattende lekkasjer, ble OBOS prosjekt engasjert, og man ble i fellesskap enige om å gjennomføre reparasjonene basert på pristilbud fra en entreprenør. Enhetspriser fra tidligere kontakter i Øvre Ravnåsen borettslag ble benyttet, men kostnadene til rigging og kranarbeider ble svært høye. Arbeidene ble gjennomført til en pris på kr 296.000.

Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble endelig avsluttet i 2008. Det gjenstår riktignok en del reklamasjons- og garantiarbeider, men arbeidene er formelt overtatt fra firma NORPOX AS.

Beboerbrosjyren av 2006 er oppdatert, trykket opp i ny versjon (2) 2009 og distribuert til alle andelseiere/beboere.

Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier nedre del av borettslaget og gjerder er delvis skiftet ut.

Borettslagets styrerom er pusset opp og det er anskaffet nye møbler og kopimaskin/printer.

Borettslaget arrangerte dugnad/RUSKENAKSJON 28 april 2008, med bra deltagelse.

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 1.604.382,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler per 31.12.2008 på kr. 208.128,-.

Borettslagets styre har for 2009 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i det forhøyelsen av felleskostnadene fra 1.7.2008 gir fullt utslag dette året. Budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2009" og "Budsjett 2009". Borettslaget har også kassekreditt i OBOS.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 6 183 034,- mot budsjettet kr 6.184.628,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består av inntekter ved parkering, utleie av gjesterom, automatpenger og salg av portåpnere og låser.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 4.013.961,- mot budsjettert kr 3.758.000,-. Dette er kr 255.961,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak det ikke var regnet med at en ville bytte gjerder i 2008.

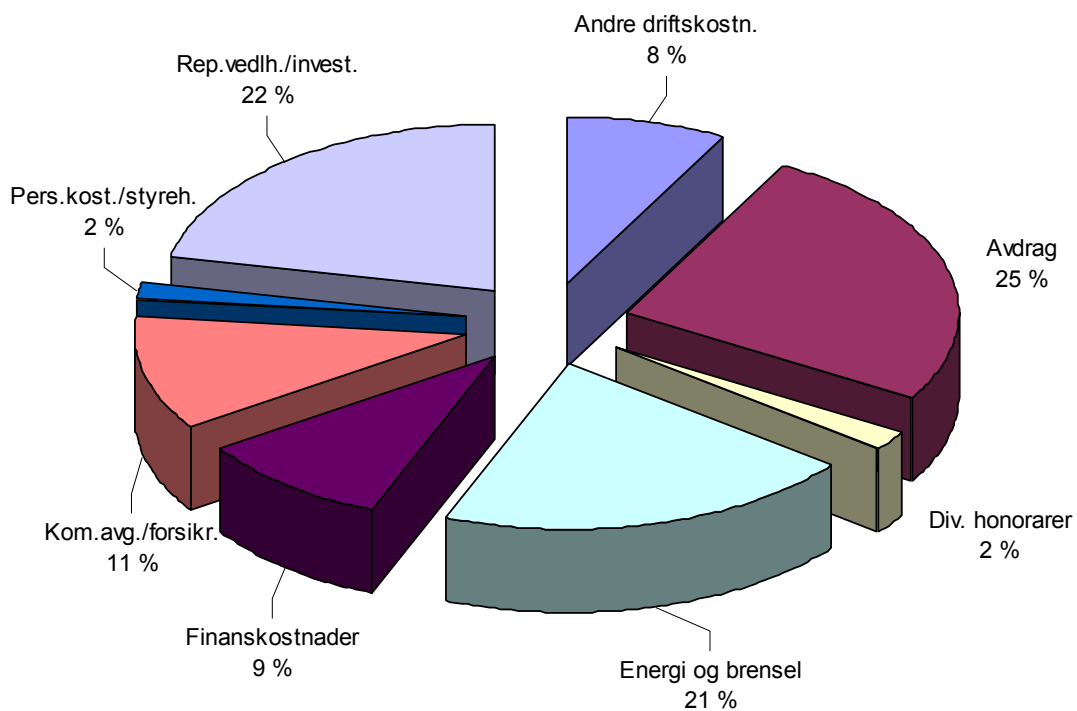
Avvik i kostnader til "Kabel-/ TV-anlegg" skyldes at denne posten i budsjettet er lagt under "Drift og vedlikehold".

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 2008
Nedre Ravnåsen Borettslag



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 5,5% pr. 26.1.2009.

Gjenværende løpetid på lånet er 12 år.

Borettslaget har ett lån i Husbanken med flytende rente. 1 kvartal 2009 er den 6,3%, 2. kvartal 2009 er den 5,4 %. Løpetid er 10 år fra 2004.

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 82.575,-.

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 indeksøkningen 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 7,6%.

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 1.984.000,- og en forventet endring i disponible midler på kr 327.000,-.

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 840.000 til vedlikehold, uten kostnader til kabel-TV.

Styret har en målsetting å utarbeide en vedlikeholdsplan som presenteres beboermøte til høsten. Av større vedlikeholdsmessige utfordringer kan nevnes reparasjon og maling av utvendige trefasader (gult treverk), rengjøring og reparasjon av gangplan (heller), reparasjon eller utskifting av postkasser, utbedre utvendig belysning, reparasjon av balkonger (øverste etasjer) med mer.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 stiftelsens årsberetning som er inntatt bak i heftet.

Oslo, 25.02.2009

I styret for Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Tom Bjørnar Lier /s/

Mette Frydenberg /s/

Arild Bjerke /s/

Torhild Mork Dalen /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 1 604 382. 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. Videre vil vi presisere at borettslaget har negative disponible midler pr 31. desember 2008. Det vises til omtale i årsberetningen.

Oslo, 25. februar 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor**546 NEDRE 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.

	Not e	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2008	2007	2008	2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-199 280	1 332 826	-199 280	-208 000

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)	1 604 382	-1 060 159	1 872 628	1 984 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 2 307	2 307	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-1 615	-1 580	-1 614	1 657 000
	537	500	612	
Innsk. øremerk. bankkto	0	-32 403	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	1 081 049	0	0
Salg av aksjer/andeler	0	57 600	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-8 848	-1 532 106	258 016	327 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	-208 128	-199 280	58 735	119 000

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	645 684	819 460
Kortsiktig gjeld	-853 812	-1 018 740
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	-208 128	-199 280

546 - NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2007
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 771 091	1 772 200	1 771 896	1 772 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 372 734	4 062 204	4 372 732	4 521 000
Andre inntekter	3	39 209	48 862	40 000	32 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 183 034	5 883 266	6 184 628	6 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 693	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-2 307	-2 307	0	-3 000
Revisjonshonorar	6	-6 014	-5 700	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-78 644	-74 900	-79 000	-83 000

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

PricewaterhouseCoopers AS

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

Konsulentonorar	7	-27 175	-8 281	-50 000	-50 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 192 803	-3 857 332	-1 000 000	-840 000
Forsikringer		-310 480	-288 706	-315 000	-339 000
Kommunale avgifter	9	-378 374	-337 730	-381 000	-393 000
Energi/ fyring	10	-1 280 543	-1 114 977	-1 300 000	-1 300 000
Kabel- / TV-anlegg		-160 776	-137 150	0	-160 000
Andre driftskostnader	11	-452 356	-445 041	-500 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-4 013 961	-6 396 617	-3 758 000	-3 801 000
DRIFTSRESULTAT:		2 169 073	-513 351	2 426 628	2 524 000
FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	14 748	48 774	0	10 000
Finanskostnader	13	-579 438	-595 582	-554 000	-550 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-564 691	-546 808	-554 000	-540 000
ÅRSRESULTAT		1 604 382	-1 060 159	1 872 628	1 984 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 604 382	-1 060 159		

BALANSE

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Varige driftsmidler	15	6 922	9 200
Aksjer	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 811 040	53 813 318
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	19 961	5 300

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

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

Driftskonto i OBOS		625 723	814 1
SUM OMLØPSMIDLER		645 684	819 4
SUM EIENDELER		54 456 724	54 632 8

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 9
Annen egenkapital (Opptjent ek og ek fra IN)	18	13 333 841	11 729 4
SUM EGENKAPITAL		13 344 741	11 740 3

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	19	11 925 271	13 540 8
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 2
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 7
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 258 171	41 873 7

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		410 650	400 7
Påløpne renter		77 015	89 1
Påløpne avdrag		366 146	353 4
Annen kortsiktig gjeld		0	175 4
SUM KORTSIKTIG GJELD		853 812	1 018 7

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 456 724	54 632 8
---------------------------------	--	-------------------	-----------------

Pantstillelse	22	47 640 820	47 640 8
Garantiansvar		0	

OSLO, 31.12.2008 / 25.02.2009

STYRET FOR NEDRE RAVNÅSEN BORETTSLAG

PER JØRGEN SUNDSTRØM /s/ TOM BJØRNAR LIER /s/ METTE FRYDENBERG /s/

ARILD BJERKE /s/

TORHILD MORK DALEN /s/

NOTE: 1Kontorer: 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

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 118 326
Brensel	1 243 992
Leietillegg for påbygg	10 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 372 734

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	26 800
Automatpenger	2 450
Utleie gjesterom	7 300
Innbetalt av beboere for portåpnere og lås	2 659
SUM ANDRE INNTEKTER	39 209

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr 90 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 6 014 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 375
OBOS Prosjekt AS	-21 043
OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-1 758
SUM KONSULENTHONORAR	-27 175

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Dr.tech.Kristoffer Apeland AS, byggeledelse betongrehabilitering	-44 783
Drift/vedlikehold bygninger	-560 935
Drift/vedlikehold VVS	-5 230
Drift/vedlikehold elektro	-68 437
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-373 213
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-7 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 166
Kostnader leiligheter, lokaler	-110 114
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-327

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

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 192 803

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-271 472
Feieavgift	-154
Renovasjonsavgift	-106 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-378 374

NOTE: 10

ENERGI / FYRING

Elektrisk energi	-113 271
Fjernvarme	-1 167 271
SUM ENERGI / FYRING	-1 280 543

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 300
Container	-84 327
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 387
Verktøy og redskaper	-4 067
Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-245 314
Renhold ved firmaer	-5 744
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø	-59 079
Kontor- og datarekvisita	-8 667
Kopieringsmaterieill	-924
Trykksaker	-1 237
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-975
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 630
Andre kontorkostnader	-57
Telefon/bredbånd	-3 029
Porto	-9 281

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

Vedlikehold biler/maskiner osv	-2 725
Bank og kortgebyr	-1 204
Velferdskostnader	-410
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 356

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	14 748
SUM FINANSINNTEKTER	14 748

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbank grunnlån	-333 278
OBOS-lån	-240 796
Termingebyr husbanklån	-60
Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Termingebyr OBOS-lån	-360
Oppbevaringsgebyr	-436
Renter kassakreditt	-2 508
SUM FINANSKOSTNADER	-579 438

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	53 000 000
SUM BYGNINGER	53 000 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.58

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger	
Tilgang 2005	16 150

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

Avskrevet tidligere	-6 921	
Avskrevet i år	-2 307	
		6 922
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 922
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 307

NOTE: 16**AKSJER**

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

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

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for tillitsvalgte	5 000
Andre forskudd, Søndre Holmlia Nærmiljø, 1.kvt.2009	14 961
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 961

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	12 890 635
Egenkapital fra IN tidligere	789 957
Egenkapital fra IN 2008	0
Reduksjon EK fra IN	-346 751
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 333 841

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

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

Renter 31.12.08: 3,5 løpetid 10 år

Opprinnelig, 2004

-15 813 120

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 155 268

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 439 132

Nedbetalt tidligere, IN

789 957

Nedbetalt i år, IN

0

-8 428 763

OBOS-lån

Renter 31.12.08: 6,95 %, løpetid 15 år

Opprinnelig 2006

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

327 087

Nedbetalt i år

176 405

-3 496 508

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-11 925 271**

Husbanklånet er et annuitetslån med fast rente til 01.01.09. Rentesats fra 01.01.09 : 6,3 %.

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

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim
Tønsberg 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: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-505 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-505 700

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 40.561.823 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr 53.802.468,-.

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

4 A) Fullmakt til styret til å binde renten på lånet i Husbanken

Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å inngå avtale om fast rente på borettslagets lån i Den Norske Husbank. Styret vil benytte fullmakten dersom de mener at dette er gunstig.

Det er ordning med Individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet. Dersom styret inngår avtale om å binde renten vil andelseierne likevel ha anledning til å nedbetale på lånet ved første forfall etter at slik avtale er inngått. Styret vil varsle andelseierne dersom de velger å inngå fastrenteavtale.

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

Rannveig Valkvæ	Ravnkroken 7 B
Tom Bjørnar Lier	Ravnkroken 5 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arild Bjerke	Ravnkroken 27 C
Torhild Mork Dalen	Ravnkroken 19 A

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ingunn Strømmen	Ravnkroken 25 E
2. Roar Wold	Ravnkroken 29 E
3. Frode Velten	Ravnkroken 9 E
4. Inger-Johanne Martinsen	Ravnkroken 13 C

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Janette Reiersen	Ravnkroken 3 D
Ove Johansen	Ravnkroken 25 F
Tor Helge Borg	Ravnkroken 21 E

D. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
----------------------	-----------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

nestleder

Oslo, 10.03.2009

Valgkomiteen i Nedre Ravnåsen Borettslag

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Dobbeltklukk for å lagre på filområde