

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nedre Ravnåsen Borettslag avholdes
mandag 07.05.2012 kl. 18.00 i Holmlia kirke, menighetssalen**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG FRA STYRET OM Å FÅ FULLMAKT TIL Å BINDE RENTEN PÅ LÅNET I HUSBANKEN

Forslaget er tatt inn på side 25.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Se valgkomiteens innstilling på side 26.

Oslo, 15.03.2012

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Roar Buskoven /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

Lars Sten Rørvik /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Nestleder	Roar Buskoven	Ravnkroken 23 F
Styremedlem	Rosilee Elisabeth Mijer	Ravnkroken 23 B
Styremedlem	Lars Sten Rørvik	Ravnkroken 15 J
Varamedlem	Berit Langenes Siegel	Ravnkroken 1 E
Varamedlem	Roar Wold	Ravnkroken 29 E

Delegert til OBOS generalforsamling

Delegert	Per Jørgen Sundstrøm	Ravnkroken 13 D
Varadelegert	Roar Buskoven	Ravnkroken 23 F

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 109 andelsleiligheter.

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.

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986 er på 18.000 m². Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 185 – 58.

Borettslaget 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret har kontor i Ravnkroken 7. Styrets postkasse står på gangplanet mellom nr. 7 og 9. Borettslagets styre kan også nås på: nedreravnasen@styrerommet.net.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Holmlia Vaktmesterservice AS som kan kontaktes på telefon: 23 16 93 90. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Bomiljøtjeneste

Borettslaget har avtale med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) avtale om levering av bomiljøtjeneste. Mer om dette finner du i redgjørelsen fra SHN.

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 tavlen ved inngangen til garasjen. Det vises for øvrig til trafikkregler i beboerbrosjyren.

Nøkler/skilt

Nøkler til borettslagets fellesdører og garasje kan rekvireres hos OBOS Lambertseter.

Kabel-TV

Borettslaget har inngått avtale med Homebase for å levere grunnpakke på TV. Grunnpakken består av en fast del og en del hvor hver enkelt beboer kan velge sine egne kanaler. Grunnabonnementet betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr Homebase et bredt TV-utvalg, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om Homebase og tilbud, se: www.homebase.no

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til Homebase har telefonnummer: 815 69 223.

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.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Fjernvarme

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For 2012 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn for 2011, men prognosene er fortsatt svært usikre. Forventet gjennomsnittspris for fjernvarmen i 2012 er estimert til 78,5 øre/kWh, mens tilsvarende gjennomsnittspris i fjor var ca. 82,5 øre/kWh grunnet relativt høye kraftpriser. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2012 som i 2011 regner Hafslund Fjernvarme med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2012 på ca. 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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. Borettslaget har imidlertid inngått fastrenteavtale med Husbanken 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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 (fremleie)

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon: 02333.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer: 5405460. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon: 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr. 6.000,-.

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS- 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

- 2011 Reparasjon og maling av inngangspartier, dører og vinduer.
Spyling, rengjøring og flikkmaling av alle betongfasader.
Reparasjon av lekkasjer på terrasser og utbedring av innvendige skader.
- 2010 Utskifting av resterende gjerder i nedre del av borettslaget, asfaltering, montering av fartsdempere, utskifting av lysarmaturer i garasje til "dynamisk styrte og energibesparende armaturer". Dette arbeidet er slutført i 2011.
Planlagt maling av ytterdører (inngang) m/vinduer og omramming er utsatt til 2011.
Lekkasjer fra terrassene med påfølgende reparasjoner og utbedring av skader i underliggende leiligheter har vært omfattende siste år. Det er påvist skader i membran og innvendige avløp på fire terrasser, men følgeskadene har berørt syv leiligheter. For to av skadene har entreprenør innrømmet reklamasjonsrett. En av skadene dekkes av borettslagets forsikring.
- 2009 Renovering og omlegging av heller på gangplan.
Maling av boder og inngangspartier garasje og bodplan.
Rengjøring og flikkmaling trappehus.
- 2008 Utvendig betongrehabilitering og maling av betongfasadene ble avsluttet i 2008. Det er gjennomført utbedring av setninger på stikkveier i nedre del av borettslaget og gjerdene er delvis skiftet ut. Det er også utbedret lekkasjer på to terrasser.
- 2007 Rengjøring og maling av betongfasader. Maling av betongfasader ble startet. Garasjeanlegget ble rengjort, malt og oppmerket på nytt. Inngangspartiet ved garasjene ble ombygget og asfaltert.
- 2006 Rehabiliteringsarbeidene av betongskader og flislegging ble slutført i 2006.
- 2005 Rehabilitering av betongskader på trappeavsatser og gangbroer.
- 2004 Gjennomført en komplett omteking m/tilleggisolering 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.
- 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 utleie.

Rapport om styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt i alt 13 styremøter. I tillegg har styret vært representert på møter i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø og Fjernvarme-prosjektet. Informasjon om dette finner du bakerst i denne innkallingen.

Styret benytter elektronisk styrebehandling gjennom styrerommet.net. Dette gjelder post, saksbehandling og arkivering, innkalling og protokoller med mer.

Dugnad, Rusken 2012, er gjennomført 23. april.

Beboerbrosjyren er oppdatert og levert alle beboere (versjon 3).

Nye målinger av radonkonsentrasjon i alle tilgjengelige leiligheter og fellesrom er gjennomført. Målingene viser noe høye verdier i enkelte leiligheter uten at det er noen dramatik i dette. I samarbeid med OBOS Prosjekt utredes tiltak, i hovedsak ventilering og utlufting av kultlag og bakrom mot fjell.

Overgang til Homepage som ny TV-, bredbånds- og telefonleverandør har vært en utfordring for de fleste borettslag på Holmlia. Nytt styre og ny daglig leder av Multinett har lagt ned mye arbeide for å forbedre forholdene for kundene på Holmlia og har like før Påske inngått ny samarbeidsavtale med Get. Alle detaljer om dette er ikke avklart når denne årsmeldingen går i trykken. Oppdatert informasjon vil bli gitt på generalforsamlingen.

Det er montert TV-kameraer i borettslagets fellesområder som garasje med innkjøring, gangplan og søppelbod. Det er også besluttet å montere kamera for tilsyn med gjesteparkering, men arbeidene vil bli gjennomført til våren. Bruk av TV-kamera gjøres i henhold til retningslinjer gitt av datatilsynet. Styret har utarbeidet interne retningslinjer for bruk av anlegget, herunder hvordan monitorering vil foregå. Kameraene har en opptaksenhet som lagrer informasjon i 7 døgn. Ved hendelser som ønskes verifisert, vil styret sjekke opptak for om mulig få ut informasjon om hendelsen. En hendelse kan være en oppstått skade, tyveri og lignende rapportert av beboere. Monitorering vil bli loggført, slik at informasjon ikke blir misbrukt. Beboere bes å melde hendelser til styret raskt, og senest innen 5 dager.

Styret har gjort endringer i trafikkbestemmelsene. Dette er kunngjort i rundskriv av februar 2012.

Planer for oppgradering av borettslagets bygningstekniske anlegg ble presentert på generalforsamlingen i 2011. Det har dessverre ikke vært ønsket fremdrift i 2011, men planleggingen forutsettes tatt opp igjen i neste styreperiode med tanke på oppstart i 2014.

I 2012 planlegges følgende arbeider:

- Lekkasjer fra terrasser.
Det er ikke registrert flere lekkasjer, men det gjenstår utbedringer etter på to steder. Gangplan over 5/7 E vil omtekkes i sin helhet våren 2012.
- Gjennomføring av radontiltak.
- Fullføring av malerarbeider på dør og vinduer inngangsparti.
- Kontroll og etterfylling av brannslukkingsapparater i alle leiligheter.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr. 7.086.376,- mot budsjettert kr. 6.987.000,-. Dette er kr. 99.376,- høyere enn budsjettert og skyldes refusjon av advokathonorar i forbindelse med en forsikrings sak.

Kostnader

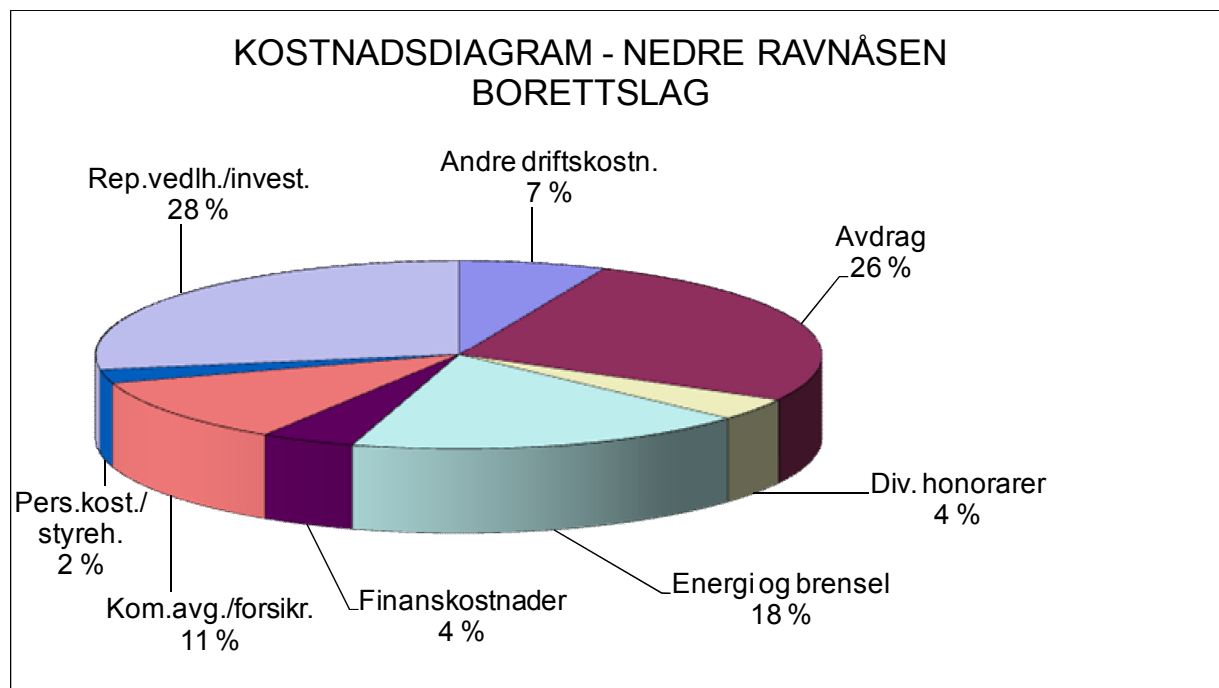
Driftskostnadene i 2011 var totalt kr. 5.236.216,- mot budsjettert kr. 5.154.000,-. Dette er kr. 82.216,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man har brukt noe mer på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr. 1.566.046,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr. 668.549,-



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1.500.000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Terra Bolig Kreditt AS til en flytende rentesats 3,95 % pr. 30.04.2011.

Gjenværende løpetid på lånet er 9,5 år.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til fastrente på 2,9 %. Fastrenteperioden løper fra 1.8.2009 til 31.07.2012. Lånet blir nedbetalt i 2014.

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr. 500.000,-
	3,55 % for innskudd fra kr. 500.000,- til kr. 2.000.000,-
	3,60 % for innskudd over kr. 2.000.000,-

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret økes med 3 % gjeldende for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Holmlia fjernvarmeprosjekt

Fjernvarmeprosjektet er etablert i regi av Stiftelsen Holmlia nærmiljø (SHN) med deltakende boligsammenslutninger som eiere, for å ivareta lagenes og beboernes interesser innenfor fjernvarmeleveranser. Bakgrunnen er bl.a. mye usikkerhet omkring tilstanden til sekundærnettene (på lagets eiendom), totalkostnader for energileveranser, forventede drifts- og investeringskostnader i årene som kommer, og mange uklare juridiske og tekniske forhold knyttet til varmeleveransene.

Til tross for mange forsøk har det heller ikke i 2011 lyktes å få ekstern finansiering av arbeidet, men prosjektet har arbeidet aktivt innenfor de økonomiske rammene som eierne har stilt til disposisjon. Bl.a. er det innhentet juridiske vurderinger av eier- og ansvarsforhold til sekundærnettene, leverings- og tilknytningsplikt og andre forhold.

Prosjektet representerer medlemslagene i Hafslund Fjernvarmes referansegruppe for Søndre Nordstrand og har bl.a. fått gjennomført en tilstandsvurdering av alle sekundærnettene. Disse vurderingene vil, sammen med mange andre faktorer, danne grunnlaget for forhandlinger om ny rammeavtale for varmeleveranser som blir en av aktivitetene i tiden fremover. Den jobben som prosjektet har gjort de siste årene danner også grunnlaget for å utrede behovet for en interesseorganisasjon for å ivareta lagenes interesser etter at prosjektet er avsluttet, samt for avklaringer knyttet til reinvesteringer i tertiærnettene (inne i husene) som vil komme i flere av lagene i årene fremover.

Oslo, 15.03.2012

Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Roar Buskoven /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

Lars Sten Rørvik /s/

Til generalforsamlingen i Nedre Ravnåsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Ravnåsen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 566 046. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Nedre Ravnåsen Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. april 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 095 719	1 668 423	1 095 719	668 549
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 566 046	1 368 181	1 535 000	1 453 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 307	2 307	2 000	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	19	-1 995 523	-1 943 192	-1 975 000	-2 043 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-427 170	-572 704	-438 000	-590 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		668 549	1 095 719	657 719	78 549
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 074 232	2 485 838		
Kortsiktig gjeld		-1 405 683	-1 390 119		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		668 549	1 095 719		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 755 691	1 754 946	1 755 000	1 754 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 207 712	4 959 048	5 208 000	5 208 000
Andre inntekter	3	122 973	16 800	24 000	16 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 086 376	6 730 794	6 987 000	6 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 312	-21 150	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-153 000	-150 000	-150 000	-155 000
Avskrivninger	15	-2 307	-2 307	-2 000	0
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-85 880	-85 880	-89 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-197 292	-124 914	-60 000	-120 000
Kontingenter		-21 800	-21 800	-23 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-1 833 212	-1 267 620	-1 500 000	-1 500 000
Forsikringer		-391 414	-353 278	-375 000	-430 000
Kommunale avgifter	9	-449 377	-406 775	-455 000	-470 000
Energi/ fyring	10	-1 355 902	-1 941 884	-1 700 000	-1 700 000
Kabel- / TV-anlegg		-248 101	-170 586	-266 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-469 369	-487 218	-505 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 236 216	-5 037 662	-5 154 000	-5 275 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 850 160	1 693 132	1 833 000	1 703 000
DRIFTSRESULTAT		1 850 160	1 693 132	1 833 000	1 703 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 297	37 481	21 176	24 000
Finanskostnader	13	-316 411	-362 433	-319 000	-274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 114	-324 952	-297 824	-250 000
ÅRSRESULTAT		1 566 046	1 368 181	1 535 176	1 453 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 566 046	1 368 181		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	53 000 000	53 000 000
Tomt		802 468	802 468
Varige driftsmidler	15	1	2 308
Aksjer	16	1 650	1 650
SUM ANLEGGSMIDLER		53 804 119	53 806 426
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	523 359	91 925
Driftskonto i OBOS		883 353	657 444
Sparekonto i OBOS		667 520	1 736 468
SUM OMLØPSMIDLER		2 074 232	2 485 838
SUM EIENDELER		55 878 351	56 292 264
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 109		10 900	10 900
Annen egenkapital			
Opptjent EK og EK fra IN	18	17 871 733	16 305 687
SUM EGENKAPITAL		17 882 633	16 316 587
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 257 135	10 252 658
Borettsinnskudd	20	27 827 200	27 827 200
Annen langsiktig gjeld	21	505 700	505 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 590 035	38 585 558
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		965 070	950 929
Skyldig offentlig myndigheter	22	1 094	0
Påløpne renter		30 734	42 075
Påløpne avdrag		408 484	397 114
Annen kortsiktig gjeld	23	300	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 405 683	1 390 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 878 351	56 292 264

Pantstillelse	24	53 052 131	53 052 131
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2012
Styret i Nedre Ravnåsen Borettslag

Per Jørgen Sundstrøm /s/

Roar Buskoven /s/

Rosilee Elisabeth Mijer /s/

Lars Sten Rørvik /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 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 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 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	3 704 640
Brensel	1 492 656
Leietillegg for påbygg	10 416
Reg.kapitalkostnader (IN)	850
Kapitalkostnader (IN)	1 754 841
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 755 691
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 207 712

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon advokathonorar vedr salg leilighet i 2010	122 973
SUM ANDRE INNTEKTER	122 973

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 100
Påløpne feriepenger	-300
Arbeidsgiveravgift	-21 911
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 312

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 2010/2011, og er på kr 153 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord og blomst for kr 4 702 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-938
OBOS Forvaltning, grafikk, økonomipakke	-3 667
OBOS Prosjekt AS, membran terrasser, radonoppfølging, småoppdr. lekkasjer	-192 687
SUM KONSULENTHONORAR	-197 292

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dr.Tech.Kristoffer Apeland AS, byggeledelse	-8 491
Eisold Bygg & Vedlikehold AS, malerarbeider, utskifting av ytterdører	-540 200
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-548 691
Drift/vedlikehold bygninger	-857 561
Drift/vedlikehold VVS	-90 616
Drift/vedlikehold elektro	-45 367
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 458
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-269
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 501
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-34 059
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 895
Kostnader leiligheter, lokaler	-81 804
Erstatning v/vannskader	-9 000
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-11 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 833 212

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-281 007
Feieavgift	-143
Renovasjonsavgift	-168 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-449 377

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-81 645
Fjernvarme	-1 274 257
SUM ENERGI / FYRING	-1 355 902

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-68 639
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 750
Verktøy og redskaper	-1 314
Lyspærer og sikringer	-2 673
Vaktmestertjenester	-231 529
Rengjøring søppelbeholdere	-5 943
Snørydding	-10 245
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, bomiljøtjenester	-92 486
Kontor- og datarekvisita	-6 298
Kopieringsmateriell	-112
Trykksaker	-6 208
Abonnement HMS-håndbok	-800
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 982
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 702
Telefon/bredbånd	-6 895
Porto	-10 026
Bankgebyr	-1 293
Velferdskostnader (juletre)	-4 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-469 369

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 245
Renter av sparekonto i OBOS	31 052
SUM FINANSINNTEKTER	32 297

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken grunnlån	-145 073
Terra Boligkreditt AS, lån	-170 489
Termingebyr husbanken	-60
Termingebyr Terra-lån	-600
Renter leverandørgjeld	-189
SUM FINANSKOSTNADER	-316 411

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 at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger			
Tilgang 2005	16 150		
Avskrevet tidligere	-13 842		
Avskrevet i år	-2 307		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1

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**

Avregningskonto IN	850
Andre forskuddsbet. kostn, vaktmestertjen.jan. 2012 (vil bli kostnadsført i 2012)	19 243
Andre forskuddsbetalte kostn, If forsikring 2012 (vil bli kostnadsført i 2012)	503 266
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	523 359

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 672 121
Egenkapital fra IN tidligere	789 957
Egenkapital fra IN 2011	0
Reduksjon EK fra IN	-590 345
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 871 733

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 1.10.2012.

Renter 31.12: 2,9 %, løpetid 10 år

Opprinnelig 2004	-15 813 120
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 616 682
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 610 328
Nedbetalt tidligere, IN	789 957
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 796 153

Terra BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15%, løpetid 12 år

Opprinnelig 2009	-5 408 065
Nedbetalt tidligere	561 888
Nedbetalt i år	385 195
	-4 460 982

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 257 135
-----------------------------------	-------------------

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

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**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-756
Skyldig arbeidsgiveravgift	-338
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 094

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-300

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 36.692.431,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
en bokført verdi på kr.53.802.468,-

**SAK 4.
FORSLAG FRA STYRET OM Å FÅ FULLMAKT 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 dette er gunstig, men vil gi andelseierne nødvendig tid for innbetaling sin andel av fellesgjelden (IN- ordningen).

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Per Jørgen Sundstrøm

Adresse: Ravnkroken 13 D, 1254 Oslo

Navn: Roselee Elisabeth Mijer

Adresse: Ravnkroken 23 B, 1254 Oslo

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lars Sten Rørvik

Adresse: Ravnkroken 15 J, 1254 Oslo

Navn: Even Aastorp

Adresse: Ravnkroken 13 E, 1254 Oslo

B. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Berit Langenes Siegel

Adresse: Ravnkroken 1 E, 1254 Oslo

Navn: Roar Wold

Adresse: Ravnkroken 29 E, 1254 Oslo

C. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tor Helge Borg

Adresse: Ravnkroken 21 E, 1254 Oslo

Navn: Janette Reiersen

Adresse: Ravnkroken 3 D, 1254 Oslo

Navn: Ove Andreas Johansen

Adresse: Ravnkroken 25 F, 1254 Oslo

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Per Jørgen Sundstrøm

Adresse: Ravnkroken 13 D, 1254 Oslo

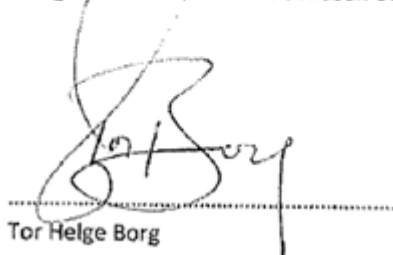
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Sten Rørvik

Adresse: Ravnkroken 15 J, 1254 Oslo

Dato: 12.mars 2012

I valgkomitéen for Nedre Ravnåsen Borettslag


Tor Helge Borg
Janette Reiersen