

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes torsdag 23.05.2002 kl. 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke, Ravnåsveien 28, 1254 Oslo.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

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

#### **2. ÅRSBERETNING FOR 2001**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001**

- A) Årsregnskap for 2001
- B) Anvendelse av disponible midler pr 31.12.2001

#### **4. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

#### **5. FORSLAG**

- A) Salg av en generasjonsleilighet
  - B) Utredning om deling av borettslaget
  - C) Bortsetting av trappevask
  - D) Parkering på gjesteparkeringen
  - E) Gartner-avtale
  - F) Ansettelse av styreleder
  - G) Nye husordensregler
  - H) Maksimal funksjonstid for styreleder
  - I) Tilsetting av økonom/sekretær
  - J) Utskifting av styret
- Forslag er tatt inn på side 24

#### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 04.04.2002

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/

Ole J.Ramstad /s/

Børge Jensen /s/

Frode A.Alvad /s/

Heidi Økern /s/

Gro Fillipsveen /s/

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2001****1. TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**A. STYRET:**

Leder	:	Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsveien 17 M
Nestleder	:	Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Sekretær	:	Børge Jensen	Hallagerbakken 12 C

**B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:**

Heidi Økern	Hallagerbakken 8 J
Gro Filipseven	Ravnåsveien 11 B
Amjad Rauf	Ravnåsveien 5 B
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C

**C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:**

Birgith Vedahl Ullnæss som delegert  
Børge Jensen som varadelegert

**D. VALGKOMITEEN:**

Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Bjørn Karlsen	Ravnåsveien 11 B
Oddveig Gulbrandsen	Hallagerbakken 12 A

Bjørn Karlsen trakk seg i perioden av helsemessige årsaker.

**E. INFO- OG MILJØUTVALGET:**

Heidi Økern	Hallagerbakken 8 J
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Børge Jensen	Hallagerbakken 12 C

**F. TRAFIKK- OG VEDLIKEHOLDSUTVALGET:**

Gro Filipseven	Ravnåsveien 11 B
Amjad Rauf	Ravnåsveien 5 B
Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A

Alle styre- og varamedlemmer har tiltrådt begge utvalg dersom det har vært behov for dette.

**G. TUNKONTAKTER**

Øvre tun	Kjell Sandberg	Hallagerbakken	10 C
Midtre tun	Ole Ramstad	Ravnåsveien	13 A
Nedre tun	Gro Filipseven	Ravnåsveien	11 B

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Skovbakken Borettslag ligger i bydel 9, Søndre Nordstrand i Oslo og har adresse: Ravnåsveien 5 - 17 og Hallagerbakken 8 - 18

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009.

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger.

Borettslaget har 5 generasjonsleiligheter, leilighet nr 109, 111, 160, 161 og 162. Medregnet disse er det totalt 252 leiligheter, 178 i blokk og 74 i rekkehus. For generasjonsleilighet 162 er det ikke beregnet innskudd.

Eiendommen har gårdsnummer 185 og bruksnummer 50 og 51 og er på 46.730 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier tomten.

Første innflytting i borettslaget skjedde 1982.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

### STYRET

Styret har kontor i Ravnåsveien 15 A. Kontortiden er mellom kl. 18.30 og 19.00 de tre første tirsdagene i måneden. Styrets e-postadresse: skovbakken.brl@multinett.no

### MÅLING FOR FYRING OG VARMT VANN

I 1997 ble det innført individuell måling for varme og varmt vann. Hensikten med dette var å få til en mer rettferdig fordeling av disse utgiftene samt å oppnå sparing av energi. I forbindelse med flytting må Viterra Energy Services AS kontaktes på telefon 22 72 24 22 for å lese av målerne. Det holdes tilbake et depositum på kr 2.000,- i forbindelse med fraflytting.

## VAKTMESTERTJENESTEN

Vaktmester Hans Kristian Jakobsen skal ivareta det daglige løpende vedlikehold i borettslaget. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Vaktmesteren kan treffes på mobil 95 27 81 78 mandag – fredag kl 08.00 – 15.00. Han har kontor i Ravnåsveien 5 (på hjørnet ved bommen). På vinterstid deles snøvakt i helger mellom vaktmester og 2 av lagets beboere.

Styret er vaktmesters arbeidsgiver og eventuelle henvendelser vedrørende hans arbeid skal gå til styret.

Vaktmester er ansatt for å ta seg av fellesområder og fellesrom (opp ganger/kjellere/vifter/etc.). Det eneste borettslaget har ansvar for i den enkeltes leilighet er radiatorene og vanntilførsel. Dersom noe skjer med dette systemet utenom vaktmesters arbeidstid, må den enkelte beboer ringe rørlegger – se infoperm som skal ligge i alle leiligheter eller Skovposten.

## VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vektertjeneste (ev bomiljøvekter). Om beboerne har behov for assistanse av vekteren (ev bomiljøvekteren) mellom kl. 18.00 og kl. 06.00 kan man ringe Securitas på telefon 91 66 05 16.

## SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

UPC's servicetelefon 02123 er betjent mellom kl. 09.00 og 22.00.

E-post: supportcatv@upc.no (Kabel-TV)

supportpriority@upc.no (Telefoni)

supportchello@upc.no (Internett)

Internett: upc.no

## PARKERING

Borettslaget har plasser for utleie. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret. Det er ikke anledning for beboere å parkere på gjesteparkering.

Det er heller ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for av- og pålessing. Se husordensreglenes punkt 7.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskapet P-24 som skal påse at reglene overholdes.

## NØKLER/SKILT

Styret distribuerer

- Nøkler til inngangsdørene i blokkene
- Nøkler og fjernkontroller til garasjene
- Skilt til ringetablåer og postkasser

Kom innom Styrerommet de tre første tirsdager i måneden mellom kl. 18.30 og 19.00 eller legg en lapp i styrets postkasse utenfor Ravnåsvn. 15 A.

## FRAMLEIE

Pr. 1.1.2002 er 7 andelsleiligheter framleid.

Søknader om framleie skal behandles av borettslagets styre. Søknadsskjema for framleie fås ved henvendelse til OBOS Holmlia, telefon 22 62 90 92.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets manometer står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget har inngått rabattavtale med Telenor forhandlet fram av OBOS. Med avtalen får du 20 prosent rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften).

I tillegg får du rabatt på tellerskrittene etter følgende satser:

- Av de første/inntil kr 4.000 pr år gis 15 % i rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 4.000 - 5.000) pr år gis 25 % rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 5.000 - 6.000) pr år gis 30 % rabatt
- Ytterligere beløp over kr 6.000 pr år gir 35 % rabatt

For brukere av internett gis følgende tilbud på produktet **Fastpris Internett**: Ved å betale kr 180,- pr måned (ordinær pris er kr 200,- pr mnd/10% rabatt) kan du surfe for inntil kr 400,- pr måned.

Ved etablering av ISDN gis 40 % rabatt.

Har du spørsmål til avtalen, kan du ringe Telenors kundeservice på telefon 05000.

## FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har inngått avtale om fellesmåling av strøm med Bonett AS. Ved innføring av dette systemet reduseres strømrregningene med opptil 30 % for beboerne i boligselskapet.

Dette oppnås i hovedsak ved at fastleddet på dagens nettleie reduseres og ved at borettslaget oppnår storkundebetingelser på krafttariffene.

Hver enkelt leilighet opprettholder på samme måte som tidligere, måling av eget forbruk.

Arbeidet med installering av utstyret er i gang.

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter.  
Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger.  
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
- 1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet.

- Innredning av fellesrom i 12 C.
- Inngjerding av oppstillingsplass for traktor.
- Opprusting av utearealene.
- Innkjøp av ny bom.
- Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
- 1998 Slutføring av idrettsbanen.
- Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun.
- Innkjøp av nye lekeapparater.
- Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising.
- Rensing av luftkanaler i blokker og rekkehus.
- Installering av ringetablåer/porttelefoner.
- 1997 Fartsdempere og idrettsplass ble anlagt.
- 1996 Ferdigstillelse av balkongene.
- Oppussing av flere oppganger.

## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEIDET

Styret har vedtatt retningslinjer for det løpende styrearbeidet. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte og være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv. Beboerne honorerer arbeidet gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonoraret.

## HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og vil derfor minst omfattes av Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.*

Styret har utarbeidet eget system for internkontroll.

## 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank1 Skadeforsikring med polisenummer **171416**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til:  
Forsikringsavdelingen i OBOS – telefon 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 –  
E-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Sparebank1 Skadeforsikring en egenandel på kr 3.000,- for 2001. Fra 01.01.2002 er dette endret til kr 6.000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslaget vedtar dette.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.

## **5. OMSETNING AV LEILIGHETER**

Andelseierne har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i eget borettslag. Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser i dagsavisene eller på OBOS hjemmesider ([www.obos.no/megleren/index](http://www.obos.no/megleren/index)). Melding om bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Leiligheter som er solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren, blir utlyst til fast pris/prisantydning i fellesannonse i Aftenposten og Dagsavisen tirsdag og torsdag. Som andelseier i boligselskapet har man fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (i høyeste bud), foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget.

I 2001 er det solgt 29 leiligheter.

## **6. MØTER OG BEFARINGER**

I 2001 har det vært avholdt 11 styremøter hvor både styremedlemmer og varamedlemmer har vært innkalt. Da styret i 2001 bare har bestått av 3 styremedlemmer har disse også fungert som et arbeidsutvalg mellom styremøtene og tatt seg av den løpende driften.

Dette arbeidsutvalget har avholdt 31 møter samt månedlige møter med vaktmester. Leder og nestleder har deltatt i møter i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, Sparebank 1 Forsikring, Oslo kommune, Søndre Nordstrand bydel, Multinett, UPC samt flere andre firmaer. Det er også foretatt befaringer i laget i forbindelse med vedlikeholdsarbeider.

Styrets medlemmer har deltatt på kurs i regi av OBOS.

## **7. STYRETS OG UTVALGENES ARBEID**

Styret behandlet i år 2001 96 saker. I tillegg har arbeidsutvalget behandlet 320 saker. De sakene som har tatt mest tid dette året er:

- Problem med skadedyr i forbindelse med beboers feilbehandling av søppel.
- Arbeider med rekkehusleilighet i Ravnåsveien pga vanninntrengning.



- Problem med bydelen i forhold til ulovlig fremleie i kommunal leilighet på øvre tun.
- Ulovlig fremleie av andre andelseiere.
- Ulovlig parkering og kjøring.
- Skadeforebyggende arbeid på varmeanlegget.

Styret har tatt kontakt med firmaet Rentokil for skadedyrutryddelse.

Når det gjelder vanninntrengningen i rekkehusleiligheten har vi vært i kontakt med forsikringsselskap samt advokat. Det viser seg at skaden ikke dekkes av forsikring og pga foreldelsesfrist kan ikke byggherre belastes. Dette vil bli en relativt stor kostnad for borettslaget.

Selv om styret har kontortid 3 av 4 tirsdager i måneden og informerer via Skovposten, rundskriv, borettslagets hjemmeside samt har gitt ut en informasjonssperm, blir det alltid hevdet at det blir informert for lite. Det er derfor utarbeidet en spørreundersøkelse med dette emnet og det vil bli gjennomført en "dør til dør – aksjon" for å få beboernes synspunkter.

Styret har tatt kontakt med firmaet Bonett for fellesmåling og fellesinnkjøp av strøm. Her regner man med at beboerne vil få en reduksjon i sine strømuttergifter på ca 30%. I forbindelse med dette vil borettslaget få en totalgjennomgang av alle fellesinstallasjoner mht besparelser. Arbeidet med dette vil bli ferdigstilt våren 2002.

**Søppel:**

Borettslaget har fortsatt store problemer når det gjelder beboernes søppelhåndtering. Styret arbeider mye med dette problemet. Det er satt opp oppslag i alle søppelboder med informasjon om hvor man kan få levert søppel. Dersom styret får vite hvem som har håndtert søppel feil blir det skrevet brev til vedkommende osv.

Styret har skrevet flere brev til Miljøetaten, Oslo Kommune vedrørende glipp når det gjelder tømning av søppelbeholderne og man har også foreslått for Stiftelsen Holmlia Nærmiljø å ta Tema Søppel opp på dagsorden.

### **Info/miljø**

Har avholdt 8 arbeidsmøter.

1 beboermøte før generalforsamlingen.

Gitt ut 3 nummer av Skovposten.

Gjennomgått og revidert deler av beboerpermen.

Utarbeidet forslag til løsninger mht kompostering av matavfall.

Opprettet borettslagets hjemmeside.

Utarbeidet et velkomstskriv til nye beboere.

Delt ut sparedusjer.

Arrangert Ruskenaksjon og Juleverksted.

### **Trafikk/vedlikehold**

Tømning av fellesboder i blokkene for uvedkommende ting som utrangerte møbler, hvitevarer, dører og diverse annet brannfarlig skrot.

Til denne jobben – som tok 2 hele dager – måtte vi bruke innleid hjelp – og for å få fjernet skrotet måtte vi leie 2 x 36 m<sup>3</sup> containere. Dette var en utgift på kr 25.000!!

Skiftet ut gjerder mot gangveier.  
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.  
Skiftet kranner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsveien 9 og 7.  
Skiftet termostater på radiatorer.  
Gravearbeider i forbindelse med vanninntrengning i Ravnåsveien 9.

Utvalget jobber med brannvern – det er innhentet tilbud på nytt brannvernutstyr som vil bli innkjøpt våren 2002.

Det vurderes også å kjøpe nye porter til garasjeanlegget, nåværende porter krever mye til dels dyrt vedlikehold.

Det er satt inn ny dør til styrerommet slik at inngangen nå er fra baksiden på Ravnåsveien 15 A.

## 8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2001

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Man avskriver aldri på borettslagets anleggsmidler. Videre blir avdrag på lån utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.2001 kan overføre til regnskapsåret 2002.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2001 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2001 var totalt kr 8.965.130,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

### **Utgifter**

Utgiftene i 2001 var totalt kr 6.408.790,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 745.592,-. Den viktigste utgiftsposten med avvik fra budsjettet er posten for drift og vedlikehold, der årsforbruket har vist seg å bli vesentlig høyere enn forutsatt på budsjetteringstidspunktet. Bl.a. er det betalt kr 466.200 til Bonett i forbindelse med borettslagets nye strømmålingsssystem. Innkjøpet ble vedtatt på fjorårets generalforsamling, men var ikke innkalkulert i budsjettet for regnskapsåret 2001.

Vi har videre hatt store utgifter til dreneringsarbeider – i størrelsesorden ca kr 200.000,-.

Resultatet av driften for 2001, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduksjon av borettslagets disponible midler på kr 808.345,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2001 utgjør kr 137.966,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2002.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

## **9. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2002**

Det er fattet vedtak i stat og kommune som får betydning for økonomien.

### **A. KOMMUNALE AVGIFTER ÅR 2002**

Det blir ingen økning av renovasjonsavgiften og vann- og avløpsavgiften for 2002.

Feieravgiften økes med 3,5 %.

Eiendomsskatten ilegges ikke år 2002.

For å stimulere til ytterligere gjenbruk og gjenvinning av avfall, vedtok Stortinget i 1998 at alt avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi, skal ilegges en statlig avgift fra 01.01.1999. Denne avgiften ble indeksjustert for år 2001. Med virkning fra 01.01.2002 er avgiften indeksjustert med ca 1,9 %.

Renovasjonsetaten gjør oppmerksom på at prisene er under kontinuerlig vurdering og eventuelt kan bli endret i løpet av 2002.

### **B. BORETTSLAGETS LÅN OG INNSKUDD**

#### **LÅN I OBOS**

Borettslaget har 1 lån i OBOS med flytende rente:

- Lån 1OB938 løper fra 2000 til 2013.

Den flytende renten på dette lånet var 7,15 % pr. 01.02.2002. Når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo vises til notene til regnskapet.

Av hensyn til borettslagets økonomi, har styret søkt og fått innvilget forlenget tilbakebetalingstid på ovennevnte lån med 5 år.

#### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto (mellomregning) i OBOS pr. 10.01.2002 var 3,75 %.

Renter på sparekonto (særvilkår) i OBOS pr. 10.01.2002 var 6,85 %.

**C. FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Det vil ikke bli noen økning av forretningsførerhonoraret for 2002. Generelt har OBOS ikke øket sine forretningsførerhonorarer på 9 år. Dersom forretningsførerhonoraret hadde vært øket med konsumprisindeksen ville det ha vært ca. 68 % høyere enn i dag.

**D. REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret økte i 2001, tilsvarende konsumprisindeksen, med 2,2 %. Også for år 2002 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen. Fra 01.07.2001 er det innført mva. på revisjonstjenester.

**E. FORSIKRING**

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,5 % fra 2001 til 2002. Forsikringsselskapene har dessuten i 2001 gjennomført retaksering av bygningsmassen for de fleste boligselskapene. Dette har for mange ført til betydelig økning i forsikringssummen. For noen har dette gitt en kraftig merøkning av premien på bygningsforsikringen.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 47,1%.

**F. STRØMPRISENE**

Elektrisitetsavgiften er vedtatt redusert med 2 øre (ekskl. mva) fra og med 01.01.2002. Kraftprisene lå i 2001 gjennomgående på et høyere nivå enn hva vi har vært vant med de siste årene. Det er mye som tyder på at de skal ytterligere opp i årene som kommer. Det er verdt å merke seg at de offentlige avgiftene (el. avgift og merverdiavgift) nå utgjør ca halvparten av strømprisen.

**G. FJERNVARME**

Prisen på fjernvarmen (V7 tariffen) er sammensatt av kraftpris m/påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Det gis 10 % rabatt på summen av disse leddene. Med bakgrunn i dagens prognoser for pris på elektrisk kraft forventes prisen å variere fra 44,16 øre/kWh i januar 2002, til størrelsesorden 36,00 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 39,00 øre/kWh på slutten av året- Veiet over året 2002 gir dette en gjennomsnittspris på 40,60 øre/kWh. I år 2001 lå gjennomsnittsprisen på 41,89 øre/kWh. Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

Reduksjonen skyldes i hovedsak lavere forbruksavgift til Staten (fra 11,30 til 9,30 øre/kWh) samt en forventning om noe reduserte kraftpriser. Nettleien er tilsvarende øket med 1,55 øre/kWh. Forventet reduksjon i pris fra år 2001 til år 2002 er på 3,1 %.

**H. ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2 % i 2002.

## 10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2002

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2.782.000 før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 946.000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2002 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Det er ikke planlagt noen reell leieøkning i 2002. Fra 01.03.2002 ble det foretatt en justering, idet brenseltillegget ble økt med 20%. For å kompensere for denne økningen, ble grunnleien fra samme dato redusert med 2,6%.

## 11. STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Det vises til en kort presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø som er inntatt bakerst i heftet. Stiftelsen har siden 1993 utgitt lokalavisen "Avisen Vår" med fire nummer i året. Daglig leder, Bente Nilsen, holder til i OBOS' lokaler på Holmlia Senter, og kan treffes på telefon 22 61 35 25.

Oslo, 04.04.2002

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/

Ole J.Ramstad /s/

Børge Jensen /s/

Frode A.Alvad /s/

Heidi Økern /s/

Gro Fillipsveen

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

## Revisjonsberetning for 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2001, som viser disponible midler på kr 137 966. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld, samt noter, er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsoppgjøret og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk. God revisjonsskikk 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 kontroll-systemer. 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 uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 26. april 2002

**PricewaterhouseCoopers DA**

Jostein Hauger /s/  
Statsautorisert revisor

## 3. ÅRSREGNSKAPET

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2001	2000	2002
<b>INNETEKTER:</b>			
1* LEIEINNETEKTER	8 855 489	8 831 999	8 592 000
2* RENTEINNETEKTER	95 445	29 673	50 000
SALG ANLEGGSMIDLER	0	960 476	0
3* ANDRE INNETEKTER	7 506	28 768	0
4* EKSTRAORDIN.INNETEKTER	6 690	0	0
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>8 965 130</b>	<b>9 850 916</b>	<b>8 642 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>			
MEDLEMSKONTINGENT	-37 650	-37 650	-38 000
GAVER	-300	0	0
REVISJONSHONORAR	-6 335	-4 999	-7 000
STYREHONORAR	-190 000	-190 000	-190 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-133 508	-133 508	-134 000
5* ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-20 347	-120 016	-50 000
6* PERSONALUTGIFTER	-412 985	-272 519	-406 000
7* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 362 711	-1 420 281	-1 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER	0	-19 472	0
8* ANDRE RENTEUTGIFTER	-4 091	-11 078	-3 000
9* PANTEGJELDSRENTER	-2 713 664	-2 740 854	-2 352 000
10* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-458 872	-460 339	-450 000
11* FORSIKRINGER	-316 913	-218 655	-459 000
12* KOMMUNALE AVGIFTER	-651 031	-639 286	-651 000
TAP PÅ FORDRINGER	0	-20 021	0
13* ENERGI OG BRENSEL	-100 384	-104 275	-120 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>-6 408 790</b>	<b>-6 392 954</b>	<b>-5 860 000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>	<b>2 556 340</b>	<b>3 457 962</b>	<b>2 782 000</b>
<b>FINANSIELLE INN./UTBET.</b>			
OPPTAK LÅN	0	38 720 201	0
NEDBETALT LÅN	-3 498 486	-39 690 455	-1 836 000
SALG AV AKSJER	133 800	0	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>	<b>-808 345</b>	<b>2 487 708</b>	<b>946 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1	946 311	-1 541 397	138 000
ÅRETS BEVEGELSE	-808 345	2 487 708	946 000
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>137 966</b>	<b>946 311</b>	<b>1 084 000</b>

## OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2 0 0 1	2 0 0 0
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
INNESTÅENDE OBOS	151 274	1 116 343
INNESTÅENDE BANK	61 435	5 300
14* KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 634	23 662
15* BRENSELREGNSKAP	104 826	119 658
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>226 343</b>	<b>1 145 305</b>

<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
LEVERANDØRGJELD	-77 291	-254 057
16* GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-75 962	-41 065
PÅLØPNE RENTER	0	-23 240
17* ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 951	-289
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-193 204</b>	<b>-318 651</b>

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>137 966</b>	<b>946 311</b>
--------------------------	----------------	----------------

<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>		
18* AKSJER	3 900	137 700
19* BYGNINGER	96 750 000	96 750 000
TOMT	2 076 418	2 076 418
20* VARIGE DRIFTSMIDLER	618 656	618 656
21* TJENESTELEILIGHET	285 000	285 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>99 733 974</b>	<b>99 867 774</b>

<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>		
22* PANTEGJELD	-33 371 715	-36 870 201
23* BORETTSSINNSKUDD	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 X 100	-25 100	-25 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 722 015</b>	<b>-82 220 501</b>

24* PANTSTILLELSE	KR	82 425 200	82 425 200
GARANTIANSVAR	KR	0	0

OSLO DEN 31.12.2001 / 04.04.2002  
I STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Birgith Vedahl Ullnæss /s/  
Gro Fillipsveen /s/

Ole J.Ramstad /s/  
Frode A.Alvad /s/

Børge Jensen /s/  
Heidi Økern /s/

O B O S

Martin Mæland /s/  
ADM. DIREKTØR

Egil J.Havre /s/  
REGNSKAPSSJEF



## NOTER

**NOTE : 01****LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	8 685 876
Parkeringsleie	8 400
Framleietillegg	107 816
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>8 802 092</b>

**REDUKSJON TEORETISK LEIE**

Parkeringsleie	-750
Framleietillegg	-1 694
<b>ANDRE LEIER</b>	
Parkeringsleie	55 841
<b>SUM LEIEINNTEKTER</b>	<b>8 855 489</b>

**NOTE : 02****RENTEINNTEKTER**

Postbanken 0534 11 10477	294
Renter av innestående i OBOS	95 152
<b>SUM RENTEINNTEKTER</b>	<b>95 446</b>

**NOTE : 03****ANDRE INNTEKTER**

Utskift. toalett belastet beboer	6 489
Rep. belastet beboer	211
Rep.portfundament belastet Gravco AS	806
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 506</b>

**NOTE : 04****EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER**

Gevinst v/salg aksjer Holmlia Vaktmesterservice AS	6 690
<b>SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER</b>	<b>6 690</b>

**NOTE : 05****ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

Stein G.Guterud, skadesikring	-2 200
Norwegian Control, skadevurdering	-17 147
OBOS, forvaltn.tilleggstjenester	-1 000
<b>SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-20 347</b>

**NOTE : 06****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-253 145
Annen lønn	-63 393
Påløpne feriepenger	-39 028
Arbeidsgiveravgift	-74 451
AFP -pensjon	75
Yrkesskadeforsikring	-1 810
Ref.sykepenger	16 928
Ref.arb.g.avg v/sykepenger	2 387
Arbeidsklær	-549
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-412 985</b>

**NOTE : 07****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-159 419
Drift/vedl.hold VVS	-278 682
Drift/vedl.hold elektro	-486 930
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	-109 670
Drift/vedl.hold antenneanlegg	-195 003
Drift/vedl.hold parkeringsanlegg	-24 806
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-95 152
Egenandeler forsikring	-10 500
Kostnader dugnader	-2 549
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 362 711</b>

**NOTE : 08****ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter til beboer pga for mye bet.brensel -97	-170
Contenda AS, renter/salær vedr.faktura leil.159	-2 861
Forvaltningsgebyr	-1 000
Termingebyr OBOS-lån	-60
<b>SUM ANDRE RENTEUTGIFTER</b>	<b>-4 091</b>

**NOTE : 09****PANTEGJELDSRENTER**

OBOS annuitetslån	-2 736 904
Sparebankkreditt lån 2, korr.feilført -00	23 240
<b>SUM PANTEGJELDSRENTER</b>	<b>-2 713 664</b>

**NOTE : 10****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-350
Renovasjon, søppeltømming	-120 667
Skadedyrab./soppkontroll	-38 006
Verktøy og redskap	-18 647
Driftsmaterialer	-1 079
Lyspærer og sikringer	-4 088
Datarekvisita	-2 588
Andre fremmede tjenester	-129 772
Kontorrekvisita	-27 817
Trykksaker	-20 172
Møter,kurs,oppdatering mv	-9 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 287
Andre kontorkostnader	-1 416
Telefon	-4 319
Porto	-7 615
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 470
Vedl.hold biler,maskiner osv	-15 801
Bilgodtgjørelse oppg.pl	-3 285
Reisekostnader	-120
Bank og kortgebyr	-3 396
Velferdskostnader	-42 277
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-458 872</b>

**NOTE : 11****FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-311 494
Anleggsmaskiner	-5 195
Utv.huseieransvar	-224
<b>SUM FORSIKRINGER</b>	<b>-316 913</b>

**NOTE : 12****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-378 881
Feieavgift	-361
Renovasjonsavgift	-271 789
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-651 031</b>

**NOTE : 13****ENERGI OG BRENSEL**

Elektrisk energi	-97 250
Fjernvarme vaktmesterrom	-3 135
<b>SUM ENERGI OG BRENSEL</b>	<b>-100 384</b>

**NOTE : 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer , resk.	6 614
Forskudd	1 400
Skyldig brensel, leil. 161	5 620
Leierestanser leil. 161	19 560
Delkredereavsetning, leil. 161	-19 590
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 634</b>

**NOTE : 15****BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	646 000
Elektrisk energi	9 803
Diverse, korreksjoner	-3 175
Deposita brenseloppgjør	-4 000
Brenselstillegg	-564 834
Oppgjørskonto	23 275
Retur uhevet/til gode til andelseiere	-2 243
<b>SUM BRENSELSREGNSKAP</b>	<b>104 826</b>

**NOTE : 16****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-23 184
Skyldig arb.giveravgift	-13 749
Skyldige feriepenger	-39 029
<b>SUM GJELD</b>	<b>-75 962</b>
<b>OFF.MYNDIGH/FERIEP.</b>	

**NOTE : 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr OBOS	-312
Utlegg v/styret	-39
Manglerusvangen B/L, feilføring, korrigert 2002	-1 950
OBOS, gebyr brens.regnskap - 00/-01	-37 650
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 014</b>

**NOTE : 18****AKSJER**

Holmlia Kabel-TV AS :

Kjøpt 1984 : 26 aksjer à kr 150	3 900
Oppskrevet 11.03.93 til kr. 225 pr. aksje	
Oppskrevet 17.03.94 til kr. 310 pr. aksje	

Holmlia Vaktmesterservice AS :

Kjøpt 1993 : 253 aksjer à kr. 100	25 300
Kjøpt 1994 : 1085 aksjer à kr. 100	108 500
Solgt 2001	-133 800
<b>SUM AKSJER</b>	<b>3 900</b>

**NOTE : 19****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	96 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>96 750 000</b>

TOMTEN ER KJØPT I 1986  
G.NR. 185 B.NR. 50 og 51.

**NOTE : 20****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger	
Tilgang 1998	22 900
Kopimaskin	
Tilgang 1998	13 505
Kopieringsmaskin	
Tilgang 1999	14 084
Traktor m/redskap	
Tilgang 1999	533 574
Data-anlegg	
Tilgang 1994	15 121
PC m/printer	
Tilgang 2000	19 472
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>618 656</b>

**NOTE : 21****TJENESTELEILIGHET**

Tj.leil nr. 111 kostpris 1987	64 000
Tj.leil nr 160 kostpris 1988	77 000
Tj.leil nr 161 kostpris 1987	78 000
Tj.leil nr 109 kostpris 1987	66 000
<b>SUM TJENESTELEILIGHET</b>	<b>285 000</b>

Laget eier følgende leilighet hvor innskudd ikke er beregnet : leil. nr. 162.

**NOTE : 22****PANTEGJELD**

OBOS ANN.LÅN HALVÅR

Renter 7,65 % Løpetid 8 år

Opprinnelig 2000

-36 870 201

Nedbetalt i år

3 498 486

-33 371 715

**SUM PANTEGJELD**

**-33 371 715**

**NOTE : 23****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984

-45 325 200

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-45 325 200**

**NOTE : 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 78.696.915 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.01 en bokført verdi på kr 98.826.418.

## LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. Kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler
2	38200	1660	228329	4900	78757	326
9	38200	1704	234424	5031	80859	334
3	43000	2009	276523	5935	95380	394
2	112100	2325	319977	6867	110369	456
2	140800	2371	326297	7003	112549	465
16	116800	2396	329796	7078	113756	470
21	145600	2441	336004	7211	115897	479
3	121600	2464	339164	7279	116987	484
7	124500	2512	345597	7417	119206	493
2	150400	2512	345597	7417	119206	493
18	153300	2558	352144	7558	121464	502
2	160000	2700	371444	7972	128121	530
3	188700	2744	377651	8105	130262	539
47	200200	2836	390292	8376	134623	557
5	209800	2975	409480	8788	141241	584
12	186800	2999	412640	8856	142331	588
40	213700	3021	415800	8924	143421	593
20	215600	3048	419412	9001	144667	598
3	206000	3300	454175	9747	156657	648
34	234800	3347	460608	9885	158876	657
<b>251</b>	<b>45 325 200</b>	<b>703 001</b>	<b>96 749 950</b>	<b>2 076 391</b>	<b>33 371 742</b>	<b>137 980</b>

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagetsdisponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

## 5. FORSLAG

### A. Forslag fra styret om salg av en generasjonsleilighet.

Styret foreslår å selge en av de gjenværende generasjonsleilighetene – nr 111 i Hallagerbakken 12B.  
Boligen er for tiden ubebodd.

Styret vil gjerne at generasjonsboligene fortsatt skal være et godt og rimelig tilbud for andelseiernes barn, og boligene representerer derfor en utgiftspost for borettslaget, idet en vanskelig kan få dekket gjennom husleien de kostnader som påløper til vedlikehold av boligene. Imidlertid vil borettslaget fortsatt ha 4 generasjonsleiligheter for utleie etter salg av denne ene.

### B. Utredning om deling av borettslaget.

Styret har mottatt et forslag fra Anne Rognerud i Ravnåsveien 9 A som lyder som følger:

Styret gis fullmakt til å nedsette et utvalg, som til beste for alle beboere i Skovbakken gis mandat til å avklare fordeler og ulemper ved gjennomføringen av en oppdeling av Skovbakken borettslag i 2 – to nye borettslag.

Alle økonomiske og praktiske forhold rundt dette avklares. Forslag til en gjennomføring av dette fremlegges generalforsamlingen, sammen med et forslag til en tidsplan for den praktiske gjennomføring av delingen.

Forslaget fra utvalget fremlegges den ordinære generalforsamlingen senest 2 år etter årets generalforsamling – dvs innen utløpet av juni 2004.

#### **Styrets innstilling:**

Styret i Skovbakken borettslag stiller seg skeptisk til tanken om en deling av borettslaget, noe vi antar vil bli meget komplisert og ikke minst meget kostbart for andelseierne.

Vi har imidlertid ingen innvendinger mot at det nedsettes et utvalg med mandat til å utrede saken nærmere, slik forslaget lyder.

Styret vil foreslå at forslagsstiller – Anne Rognerud – får i oppdrag av generalforsamlingen å etablere og lede et slikt utvalg. Eventuelle behov for økonomiske midler må avklares med styret i hvert enkelte tilfelle.

### C. Bortsetting av trappevask

Styret foreslår at trappevask i blokkene settes ut til en rengjøringsfirma.

#### **Begrunnelse:**

Man vil være garantert at det blir vasket i hele oppgangen en gang i uken. Karmer, lysarmatur, lister, postkasser og gelendre vil bli vasket og tørket støv av. Gulv og vegger vil holde lenger, og slites mindre og dermed redusere vedlikeholdskostnader. Tonen mellom naboer vil bli bedre når man ikke irriterer seg over dårlig trappevask.



## D. Parkering på gjesteparkeringen

Styret foreslår at beboere kan parkere på gjesteparkeringen i 20 minutter.

### **Begrunnelse:**

Styret forventer da mindre innkjøring og parkering innenfor bommene. Beboere har ofte behov for å sette fra seg bilen for å utføre små ærender hjemme og det vil være raskere enn å parkere i parkeringshuset.

Vedrørende samme sak er det mottatt følgende forslag fra Gangadai Simonsen i Hallagerbakken 8 F:

”Andelseier kan parkere bilen sin maksimum 4 timer hverdagen på det nå gjesteparkeringsplass. Andelseier skal ta avgjørelse når det gjelder disponering av gjesteparkeringsplass”.

### **Styrets innstilling:**

Det vises til styrets forslag i samme sak og begrunnelsen for denne. Styret kan ikke se behov for å forlenge grensen til 4 timer.

## E. Gartner-avtale

Fra Anne Rognerud i Ravnåsveien 9 A har styret mottatt følgende forslag:

”Det foreslås at Skovbakken borettslag går inn i en avtale med et Gartner-firma, som får i oppgave å vedlikeholde utearealene i laget, innenfor en årlig oppfølging. Alle praktiske oppgaver dette firmaet skal utføre fastsettes av styret i laget basert på det nivå laget utearealer befinner seg i pr i dag.

I dette forslaget er det ment at styret inngår en avtale for en periode i starten på 3 år.

En opprusting av arealene det 1.året vil kunne danne grunnlag for en god gjennomføring de neste årene, og føre til motivasjon blant beboerne til å ha – samt å beholde – et frodig og grønt uteområde her i vårt borettslag.”

### **Styrets innstilling:**

Styret kan ikke si seg enig i det fremlagte forslag. En gartneravtale som beskrevet vil etter styrets mening bli uforholdsmessig kostbar. Borettslaget har pr i dag en vaktmester med de nødvendige kvalifikasjoner for daglig vedlikehold av utearealet. Det vil etter vår mening være riktigere å engasjere nødvendig ekspertise ved eventuelle større enkeltoppdrag.

Styret foreslår etter dette at forslaget nedstemmes.

## F. Ansettelse av styreleder

Fra Anne Rognerud i Ravnåsveien 9 A har styret mottatt følgende forslag:

”Skovbakken borettslag ansetter styreleder – gjerne nåværende – fra og med denne generalforsamlingen og de kommende styreledere i 50% lønnet stilling.

Dette vil gi den valgte styreleder og styret enda bedre muligheter til å ivareta sine oppgaver, sett i relasjon til de store verdier de tross alt har ansvaret for å forvalte.

Ønsker med forslaget å gi styret totalt sett bedre arbeidsmuligheter – både tidsmessig og økonomisk.

Å være styreleder, nestleder eller styremedlem i Skovbakken borettslag krever svært mye av den enkelte, og vi – generalforsamlingen – kan med vedtak av dette forslag gi vårt styre forhåpentlig bedre arbeidsforhold enn i dag.

### **Styrets innstilling:**

Styret foreslår at forslaget nedstemmes.

Skovbakken borettslag er etter styrets mening ikke stort nok til å kunne forsvare tilsetting av styreleder (driftsleder), selv om forslaget lyder på 50% stilling.

En slik ordning vil uten tvil bli svært kostbar for borettslaget.

## G. Nye husordensregler

Styret vil med dette fremme forslag til nye, oppdaterte husordensregler for Skovbakken borettslag. De gamle reglene trengte litt ”restaurering”.

Nedenfor gjengis først de nye husordensreglene – deretter har vi tatt inn gjeldende regler for sammenligningens skyld.

## HUSORDENSREGLER FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG VEDTATT .....

### 1. Innledning

Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap. Alle er ansvarlige for å skape et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig. Det legges særlig vekt på å sikre bomiljøet, når det gjelder oppvekstvilkår, grøntarealer, energibruk og avfallshåndtering.

Vedtekter, leiekontrakt, husordens- og andre regler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne/leietakerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Et tilsvarende ansvar gjelder også for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

Styret forplikter seg til å informere om styrets arbeid gjennom Skovposten og ellers ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen blir lest av beboerne.

### 2. Ro

Alle dager mellom klokken 22:00 og klokken 08:00 skal det være ro i borettslaget.

Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er bare tillatt mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 alle dager, samt mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på lørdager.

De nærmeste naboene må varsles når det holdes selskaper som medfører ekstra støy.

### 3. Avfall

Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallsbeholderne i skjulene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt skjulene. Det presiseres at beholderne kun skal brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i egne beholdere for papir. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor beholderne i skjulene. Alt annet avfall er det beboernes ansvar å bli kvitt og kan legges i de store containerne som kommer med jevne mellomrom. Oppslag om tidspunkt i søppelskjulene.

### 4. Klesvask, tørking og teppebanking

Det er ikke tillatt å riste duker, sengeklær, tepper og lignende fra balkonger eller vinduer. Klesvask må ikke henge ute på søndager eller andre helligdager. Tepper kan bankes på de oppsatte stativene på hverdager mellom klokken 08:00 og klokken 20:00, på lørdager mellom klokken 10:00 og klokken 17:00. Tepper, sengeklær og lignende skal ikke henges over rekkverk på balkong eller vindu.

### 5. Fellesrom i blokkene

Beboerne skal vaske trappeavsats og trappen ned til neste avsats hver sin uke og ellers ved behov.

Private eiendeler skal ikke stå i trapper, vindfang eller inngangsparti. Barnevogner kan settes i vindfangene, såfremt dette ikke hindrer passering eller adkomst til postkassene.

I fellesområdene utenfor kjellerbodene er det bare tillatt å sette sykler og barnevogner.

Lek og unødig opphold i kjeller og oppganger er ikke tillatt.

Ytterdøren skal alltid være låst.

## **6. Uteområdene**

Uteområdene skal holdes pene og ryddige. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt, og større barn oppfordres til å bruke den store lekeplassen bak rekkehusene.

Beboere med egen utgang på bakkenivå disponerer en hageflekk som strekker seg i leilighetens bredde, 10 meter ut fra veggen for rekkehusene og 5 meter ut fra veggen for blokkleilighetene. Området kan gjerdes inn, men gjerdet må ikke være over 60 cm høyt.

Rekkehusleilighetene med utgang på bakkenivå har fra 1.juni 1987 disponert de små hageflekkene ved inngangspartiet. Dersom beboerne i 2-romsleilighetene viser interesse og har lyst til å vedlikeholde disse hageflekkene, kan det gjøres avtale om dette. Med disposisjonsretten følger ansvaret for at hageflekkene holdes alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer, jf lov av 16.juni 1961 "om rettshøve mellom granner" med senere endringer. Nye skillevegger må være av samme type som de som allerede er satt opp i borettslaget.

## **7. Kjøring og parkering**

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere innenfor veibommene, unntatt i spesielle tilfeller. Dette gjelder så vel privatbiler som drosjer.

Kjøring kan bare foretas med syke/bevegelseshemmede, eller med flyttelass/andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.

Beboere må parkere i henhold til skilting, styret kan utstede midlertidige tillatelser ved behov.

Større kjøretøy (lastebiler og lignende) og campingvogner skal ikke parkeres på borettslagets område.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind.

Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres. Garasjene skal holdes låst; lek, sykling og unødig opphold er ikke tillatt.

Bilreparasjoner og utvendig bilvask er ikke tillatt på borettslagets område.

## **8. Dyrehold**

Det er tillatt å anskaffe og holde hund. Det er ikke tillatt å anskaffe katt eller medbringe katt ved innflytting i borettslaget. Forbudet gjelder ikke innekatt; en katt som ikke går ute. Forutsetningen for å ha innekatt er at øvrige beboere ikke blir påført ulempe.

Katter som er registrert i borettslaget pr 1.september 2000 kan beholdes til de faller fra.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

- Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
- Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
- Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
- Dyret må aldri komme i sandkasser og på lekeplasser.
- Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.
- For øvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

### **9. Vedlikehold og ombygging av leiligheten**

Andelseier er pålagt vedlikeholdsplikt i følge leiekontrakten. Blant annet må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser. Det må ikke kastes ting i klosettet som kan forårsake tilstopping av rørene.

Det kreves styrets samtykke dersom det er ønske om å foreta:

- a) vesentlige bygningsmessige forandringer i leiligheten
- b) oppsetting av parabol og/eller andre antenner
- c) markiser eller andre endringer av fasadene

Det er andelseierens ansvar å innhente de tillatelser fra offentlige etater som eventuelt er nødvendige.

### **10. Andre bestemmelser**

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller OBOS gjelder på lik linje med husordensreglene.

### **11. Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig av den som observerer dette direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

# 1.HUSORDENSREGLER for

## SKOVBAKKEN BORETTSLAG

vedtatt 19.03.85  
med endringer den  
26.05.87  
06.06.88  
10.05.94  
12.06.96  
27.05.97  
27.05.98  
og 25.05.00

### 1. Innledning

Borettslaget tilhører borettslaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter. Det legges særlig vekt på å sikre mindre barn et trygt oppvekstmiljø der de får utvikle seg naturlig.

Vedtekter, leiekontrakt, husorden og andre regler skal bidra til å sikre dette. Borettslaverne/leietakerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Leietakerne har også et tilsvarende ansvar for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

Styret forplikter seg til å sende ut informasjon om styrets arbeid kvartalsvis gjennom Skovposten og ellers rundskriv ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen i Skovposten blir lest av beboerne.

### 2. Ro

Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom kl 22.00 og 08.00 alle dager. Virksomhet som medfører mye støy, for eksempel bruk av drill og banking, er bare tillatt mellom kl 08.00 og 20.00 på hverdager, samt mellom kl 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager er dette ikke tillatt. Sang og musikkøvelser er også tillatt søndager mellom kl 12.00 og 18.00.

Musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med styret, og krever samtykke fra de nærmeste naboene.

De nærmeste naboene må varsles når det holdes større selskaper eller fester.

### **3. Sjøppel**

Sjøppel skal pakkes inn og legges i sjjøppelbeholderne i sjjøppelskjulene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokkene kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt sjjøppelskjulene. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i beholder for papir. Alt annet avfall legges i de store containerne som kommer med jevne mellomrom, oppslag om tidspunkt i sjjøppelskjulene.

### **4. Klesvask, tørking og teppebanking**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til risting av duker, sengeklær, tepper o.l. Klestørk må ikke henge ute på søndager eller andre helligdager.

Tepper kan bankes på de oppsatte stativene på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00, på lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00.

Tepper, sengeklær o.l. skal ikke henges over rekkverk på balkong/vindu.

### **5. Fellesrom i blokkene.**

Beboerne skal etter tur vaske trappen hver sin uke.

Private eiendeler skal ikke stå i trapper, vindfang og inngangsparti. Barnevogner kan settes i vindfangene, såfremt dette ikke hindrer forbipassering og adkomst til postkassene.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ytterdøren skal alltid være låst.

### **6. Uteområdene**

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med sjjøppel må selvfølgelig ikke forekomme. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt, og større barn oppfordres til å bruke den store lekeplassen bak rekkehusene.

Beboere med egen utgang på bakkenivå, disponerer en hageflekk som strekker seg i leilighetens bredde, 10 meter ut fra vegg for rekkehusleilighetene, og 5 meter ut fra vegg for blokkleilighetene. Området kan gjerdes inn, men gjerdet må ikke være over 60 cm høyt, og ikke ha en slik form at det kan være til skade for lekende barn.

De store rekkehusleilighetene har fra 1. juni 1987 disponert de små hageflekkene ved inngangspartiet. Dersom beboerne i 2-romsleilighetene viser interesse og har lyst til å vedlikeholde disse hageflekkene kan det gjøres avtale med beboerne under om dette.

Med disposisjonsretten følger ansvaret for at hageflekkene holdes alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer, jfr. lov av 16. juni 1961 "Om rettshøve mellom granner" med senere endringer. Nye skillevegger må være av samme type som de som allerede er satt opp i borettslaget.

For hagearbeid som medfører støy, gjelder de samme regler som nevnt i punkt 2.

## **7. Kjøring og parkering**

Innenfor skiltene ved innkjøringen til borettslaget er det bare tillatt å kjøre med syke og bevegelseshemmede, og med flyttelass og andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn 10 km/t. Dersom det er behov for å kjøre regelmessig inn til en leilighet, må det gjøres avtale med styret. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring.

Beboere må parkere i henhold til skilting.

Kjøretøy skal bare parkeres på anviste plasser. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er parkeringsplass, vil medføre borttauing for eierens regning og risiko, jfr. skilt og egne rundskriv.

Større kjøretøy (lastebiler o.l.) og campingvogner kan, på grunn av plassproblemer, ikke parkeres på borettslagets område. Andre tilhengere må heller ikke settes slik at de tar opp parkeringsplasser.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind, uten etter avtale med styret. Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres. Oppbevaring av brannfarlige eller eksplosive stoffer er strengt forbudt. Garasjene skal holdes låst, og lek, sykling o.l. er ikke tillatt der.

Bilreparasjoner og bilvask er ikke tillatt på borettslagets område, såfremt styret ikke har anvist plass for dette.

## **8. Dyrehold**

Det er tillatt å anskaffe og holde hund. Det er ikke tillatt å anskaffe katt eller medbringe katt ved innflytting i borettslaget. Forbudet gjelder ikke inne katt; en katt som ikke går ute. Forutsetningen for å ha inne katt er at øvrige beboere ikke blir påført ulempe. Katter som er registrert i borettslaget pr. 1. september 2000 kan beholdes til de faller fra.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til å følge nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.



- a. Dyret skal alltid holdes i ånd på borettslagets område.
- b. Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
- c. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
- d. Dyret må aldri komme i sandkasser og på lekeplasser.
- e. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- f. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.
- g. Forøvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

## 9. Vedlikehold og ombygging av leiligheten

Leiligheten og utstyret i den må behandles forsiktig. Leiekontrakten pålegger leietakerne en nærmere definert vedlikeholdsplikt. Blant annet må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser. Det må ikke kastes ting i klosettet som kan forårsake tilstopping av rørene.

Leiekontrakten krever styrets samtykke dersom det er ønske om å foreta vesentlige forandringer i leiligheten. Dette gjelder også ved oppsetting av parabol og/eller andre antenner, markiser eller andre endringer av fasadene. Det er leietakerens ansvar å innhente de tillatelser fra offentlige etater som eventuelt er nødvendige.

## 10. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noen annet.

Alle plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller OBOS gjelder på lik linje med disse husordensreglene.

## **11. Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styet, som avgjør hvordan det skal reageres.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

Undertegnede som har hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ...../.....

.....  
Andelseier

.....  
Adresse

## H. Utskifting av styret

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F har styret mottatt et skriv som her gjengis i sin helhet:

### APPELL FOR NYTT STYRE I SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Momenter for hvorfor Skovbakken borettslag trenger nytt styre:

- dårlig økonomisk styring.
- Det er underskudd i borettslag i 2001.
- I år kommer det til å være det samme.
- Styret tar seg godt betalt for en jobb som de gjør dårlig.
- Ingen eller få utbedringer har blitt foretatt i rekkehusene på mange, mange år, likevel har borettslaget dårlig økonomi.
- Det er mange rotter i rekkehusene (dvs i veggene), vi har hatt dette problemet siden begynnelsen av 1990-tallet. Ingenting blir gjort med denne saken.
- Sjøppelkontainerne er overfylt hver helg, dvs det er for få søppelkontainere.
- Husleien går aldri ned selv om det er lovet en nedgang siden begynnelsen av 1990-tallet.
- Hvor blir det så av pengene, når vi har så lite vedlikehold?

Det er ikke vanlig at en formann sitter i ca 4-5 år i et borettslag. Samtidig er borettslagets økonomi blitt mye dårligere siden nåværende styreformann tok over den økonomiske styringen i borettslaget; samtidig har styrets godtgjørelse økt 4 ganger så mye som det var. Styremedlemmer har blitt reduserte til 2 personer, pluss en sekretær.

Det hjelper ikke å heve styrets godtgjørelse i et borettslag, hvis det ikke er kompetente folk i styret eller nok folk i styret. Å ha to inkompetente mennesker til å styre et borettslag på 252 leiligheter er uforsvarlig. Disse menneskene har liten eller ingen kunnskap om økonomi.

Man kan av egoistiske grunner forstå at styret bestemmer seg for å ha kun 2 medlemmer til å sitte i styret og samtidig øke godtgjørelsen til nærmere kr 200.000,-, samtidig som det er underskudd i borettslaget. For å unngå korrupsjon i et borettslag, må det være minst 5 styremedlemmer som kommer fra ulike miljøer og aldre. For tiden er de to menneskene som styrer borettslaget vårt to som kjenner hverandre, er på samme alder og samtidig uten økonomisk kompetanse.

Skal vi betale så pass mye i godtgjørelse bør vi ha inn folk i styret som har økonomisk innsikt.

Det er nå på tide med en endring, dvs styret ønsker nye medlemmer som ønsker å yte litt til fellesskapet og samtidig ønsker utfordring i forhold til å bidra til en effektiv økonomisk styring i borettslaget.

Dersom dette styret fortsetter vil det om ikke så lenge oppstå store økonomiske problemer som vil ha seriøse konsekvenser for alle beboere i borettslaget.

I mine samtaler med OBOS ble det sagt at vi har fått det vi fortjener, dvs vi kan ikke klage så lenge styret er lovlig valgt. Dette skjer så lenge vi beboere ikke kommer på styremøtene og er aktivt med og velger et nytt styre.

Følgende vil skje dersom vi nå ikke velger nytt styre:

1. Husleien kommer til å øke
2. Det økonomiske forholdene blir verre.
3. Verdien på boligene vil synke, pga den kaotiske økonomiske situasjonen i borettslaget.
4. Det blir vanskelig å selge boliger i Skovbakken borettslag grunnet høy leie, dårlig økonomi og dårlig vedlikehold.

Still opp på neste generalforsamling og velg et nytt styre, slik at borettslag kan drive på en økonomisk forsvarlig måte.

Vi stiller styret til mistillit pga ovennevnte og krever at hele styret skiftes ut på generalforsamling.

**Styrets innstilling:**

Styret ønsker av naturlige årsaker ikke å fremme noen innstilling til dette forslaget.

**I. Maksimal funksjonstid for styreleder**

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F har styret mottatt følgende forslag:

”Formann skal kunne sitte som styreformann i maksimum 4 år.”

**Styrets innstilling:**

Styret ønsker ikke å gi noen innstilling til dette forslaget.

**J. Tilsetting av økonom/sekretær**

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F har styret mottatt følgende forslag:

”Borettslaget ansetter fagfolk for å styre borettslagets økonomi. Dvs en 40% økonomi stilling og en 40% sekretær stilling. De pengene som blir brukt til styregodtgjørelse kan bli brukt til betaling av fagfolk.”

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget avvises – det vil bli en for dyr ordning for borettslaget.

**VALGKOMITÉENS INNSTILLING**

Styremedlemmer for 2 år:

Børge Jensen  
Frode Alvad

Hallagerbakken 12 C  
Hallagerbakken 10 C

Styremedlem for 1 år:

Lars E. Paulsen

Hallagerbakken 18 A

Varamedlemmer for 1 år:

Hege Kristiansen  
Ingunn Bækken  
Torkild Nordam  
Heidi Guster

Ravnåsveien 7 D  
Ravnåsveien 9 B  
Ravnåsveien 17 J  
Ravnåsveien 17 G

Valgkomitéen i Skovbakken borettslag

Oddveig Gulbrandsen /s/

Ole J. Ramstad /s/

## STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ'S AKTIVITETER I 2001

### Natteravning

**Antall nattevandringer: 42.** Hver fredag + Sankthansaften og under bydelens arrangementer av ungdomsfester i bydelen.

**Antall Natteravnere: Totalt 40** aktive Natteravnere. Gj.sn. 10 personer hver fredag. Tor Helseth og Anne Lise Sandnes var ansvarlige for å organisere vandringene. Representanter for Natteravnene på Holmlia har også deltatt på diverse samarbeids- og informasjonsmøter hos Natteravnene i Oslo i Herslebsgt. Svein Nordenson har mobilisert natteravnere fra FAU, Holmlia skole.

**Vesta Forsikring AS** sørget for at Natteravnene var forsikret under vandringene samt stilte med jakker/vester, tilbud om kurs etc.

**Formøtene** ble avholdt på Broa aktivitetshus (tidl. Frivillighetssentralen, Holmlia senter).

**Førstehjelpskurs** 25. januar.

**Planleggingsmøte** 12. september.

---

### Vektertjeneste

**Bomiljøvekeren** patruljerte på Holmlia vekselvis dag/natt/kveld. I gjennomsnitt 58 timer pr. uke.

**Div. møter** mellom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN), Securitas AS sentralt og bomiljøvekerne.

**Møte for borettslag/sameiestyrene hos Securitas AS** torsdag 30. august.

Det er sendt ut månedlige rapporter over vektens observasjoner til de 20 borettslag og boligsameier som er tilknyttet bomiljøvektertjenesten.

**Bomiljøvekeren kan nås på tlf. 916 60 516**

---

### Miljøpatrulje

Vårens ryddeaksjon ble gjennomført lørdag 28. april. Alle beboere i borettslag/ boligsameier ble invitert til å delta. Sjøpplsekker/poser ble delt ut ved hvert enkelt dugnadslag og HSK-kiosken som var leid for dagen.

Ryddeområdene ble fordelt etter stedstilhørighet og der hver enkelt beboer selv så behov for opprydding. 2 biler fra HVS kjørte kontinuerlig hele dagen, samlet søppel og delte ut søppelsekker. Det ble solgt pølser, brus og vafler i HSK-kiosken ved Holmlia skole.

Miljøpatruljene har vært aktive i sine respektive borettslag.

**"Avisen vår"**

-en lokalavis for Holmlia's beboere

- Det er utgitt 4 nummer; mars, juni, september og desember.
- Avisen er delvis finansiert ved salg av annonser og abonnement.
- Redaksjonen besto av Hans Jacob Finstad, Åslaug Rygg, Elisabeth Østrem og Bente Nilsen.

Vi har grunn til å tro at "Avisen vår" leses og diskuteres av beboerne på Holmlia. Vi får mange tilbakemeldinger som viser dette. Selv er vi fornøyd med utviklingen av avisen, både når det gjelder lay-out, innhold og engasjement fra beboere og andre i bydelen.

---

**Bomiljøteamet**

Teamet besto av Trine Dønhaug, seksjonsleder boligkontoret bydel 9, Vegard Næss, helsekonsulent bydel 9, Gesa Isabella Rudolph, LA 21-koordinator bydel 9 og daglig leder for Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, Bente Nilsen.

Bomiljøteamet fungerer som et ressursteam for tillitsvalgte og beboere i de ulike boligsammenslutningene i Søndre Nordstrand bydel. Foruten å bistå med hjelp av ulik art, avholder teamet minst én temakveld i året for denne målgruppa.

---

**Konferanser og møter for beboere/samarbeidspartnere**

Årets beboerkonferanse på Klækken avholdt 23. - 25. mars.

**Tema på konferansen:**

Oppvekst i multietniske bomiljø - gjenger, vold og rasisme.

Antall deltakere: 64.

*Det er laget referat fra seminaret.*

**30. august** ble det avholdt informasjonsmøte hos Securitas i Urtegata for tillitsvalgte i de borettslagene som deltar i vektertjenesten.

**21 borettslag og boligsameier** var tilknyttet vår vaktavtale med Securitas AS.



### Øvrige tiltak i år 2001

#### SHN har vært representert i :

- Bolig og Eiendomsetatens (Boligvirkemiddeletaten) prosjekt "Bo i Oslo".
- Styret for Frivillighetssentralen, Søndre Nordstrand.
- Arbeidsgruppen for Lokal Agenda 21.
- Div. samarbeidsmøter med offentlige etater.
- Samarbeidsgruppe bydelsforvaltning/Holmlia skole og SHN om kulturskole.
- SHN har engasjert seg i utredningen om muligheten til å anlegge gjenbruksstasjon på Holmlia.
- Samarbeid mellom SHN og styrene i Søndre Holmlia er videreutviklet dette året. Sammen klarte vi å hindre utbygging av boliger på tomten Åsbråten 2.
- Div. samarbeidsmøter med adm. I USBL.

---

#### Innspilling av Holmlia jubileum-cd

Cd-en ble laget for å markere at Holmlia feirer 20-års jubileum og for å gi en hyllest til alt det frivillige arbeidet som er nedlagt i løpet av disse årene. I tillegg ønsket vi å vise at vi har mange gode musikalske personligheter, både kjente og mindre kjente artister i vårt nærmiljø. Borettslag og boligsameier har fått tilbud om å kjøpe cd-ene til kostpris.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø 14.02.02.

## UTSKRIFT AV PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag ble avholdt torsdag 23. mai 2002, kl 18.00 i menighetssalen, Holmlia kirke, Ravnåsvn 28, 1254 Oslo

---

Tilstede var 38 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 8 med fullmakt, til sammen 46 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Tove Bjørnstad.

Møtet ble åpnet av: Birgith Vedahl Ullnæss.

### TIL BEHANDLING FORELÅ:

#### 1. KONSTITUERING

##### A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Sverre Bugge.

**VEDTAK:** Sverre Bugge ble enstemmig valgt.

##### B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

**VEDTAK:** Godkjent.

##### C. Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen

Som sekretær ble foreslått Tove Bjørnstad og til å underskrive protokollen Vigdis Jørgensen og Geir Larsen

**VEDTAK:** Godkjent.

##### D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

**VEDTAK:** Godkjent.

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2001

Styrets årsberetning for 2001 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

**VEDTAK:** Tatt til etterretning.

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001

### A. Regnskapet for 2001

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**VEDTAK:** Enstemmig godkjent.

### B. Anvendelse av disponible midler.

Styret foreslo å overføre de disponible midlene til driften i år 2002.

**VEDTAK:** Enstemmig godkjent.

## 4. GODTGJØRELSER

A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 190.000,- / 150.000,.

B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2001 ble foreslått satt til kr 6.335,-.

**VEDTAK:** A. Overveiende flertall for kr 190.000,-.

B. Enstemmig godkjent.

## 5. FORSLAG

### A. FORSLAG FRA STYRET OM SALG AV EN GENERASJONSLEILIGHET

Styret foreslo å selge en av de gjenværende generasjonsleilighetene - nr 111 i Hallagerbakken 12 B.

**VEDTAK:** For: 28

Mot: 17

Styrets forslag krever 2/3 flertall, og er følgelig ikke vedtatt.

## B. UTREDNING OM DELING AV BORETTSLAGET

Styret har mottatt forslag fra Anne Rognerud i Ravnåsvn 9 A som lyder som følger:

Styret gis fullmakt til å nedsette et utvalg, som til beste for alle beboere i Skovbakken gis mandat til å avklare fordeler og ulemper ved gjennomføringen av en oppdeling av Skovbakken Borettslag i 2 - to nye borettslag.

### STYRETS INNSTILLING:

Styret i Skovbakken Borettslag stiller seg skeptisk til tanken om en deling av borettslaget, noe vi antar vil bli meget komplisert og ikke minst meget kostbart for andelseierne. Vi har imidlertid ingen innvendinger mot at det nedsettes et utvalg med mandat til å utrede saken nærmere, slik forslaget lyder. Styret vil foreslå at forslagsstiller - Anne Rognerud - får i oppdrag av generalforsamlingen å etablere og lede et slikt utvalg. Eventuelle behov for økonomiske midler må avklares med styret i hevert enkelt tilfelle.

**VEDTAK:** Det ble fremmet motforslag om ikke å utrede saken.  
Forslaget om utredning falt med overveldende flertall.

## C. BORTSETTING AV TRAPPEVASK

Styret foreslo at trappevask i blokkene settes ut til et rengjøringsfirma.

### BEGRUNNELSE:

Man vil være garantert at det blir vasket i hele oppgangen en gang i uken. Karmen, lysarmatur, lister, postkasser og gelendre vil bli vasket og tørket støv av. Gulv og vegger vil holde lenger, og slites mindre og dermed redusere vedlikeholdskostnader. Tonen mellom naboer vil bli bedre når man ikke irriterer seg over dårlig trappevask.

**VEDTAK:** Forslaget vedtatt med overveldende flertall.

#### D. PARKERING PÅ GJESTEPARKERINGEN

Styret foreslår at beboere kan parkere på gjesteparkeringen i 20 minutter.

##### BEGRUNNELSE:

Styret forventer da mindre innkjøring og parkering innenfor bommene. Beboere har ofte behov for å sette fra seg bilen for å utføre små ærender hjemme og det vil være raskere enn å parkere i parkeringshuset.

Vedrørende samme sak er det mottatt følgende forslag fra Gangadai Simonsen i Hallagerbakken 8 F:

”Andelseier kan parkere bilen sin maksimum 4 timer hverdagen på det nå gjesteparkeringsplass. Andelseier skal ta avgjørelse når det gjelder disponering av gjesteparkeringsplass”.

##### STYRETS INNSTILLING:

Det vises til styrets forslag i samme sak og begrunnelsen for denne. Styret kan ikke se behov for å forlenge grensen til 4 timer.

**VEDTAK:** Styrets forslag er vedtatt med overveldende flertall.

#### E. GARTNER-AVTALE

Fra Anne Rognerud i Ravnåsveien 9 A har styret mottatt følgende forslag:

”Det foreslås at Skovbakken borettslag går inn i en avtale med et Gartner-firma, som får i oppgave å vedlikeholde utearealene i laget, innenfor en årlig oppfølging.

Alle praktiske oppgaver dette firmaet skal utføre fastsettes av styret i laget basert på det nivå laget utearealer befinner seg i pr i dag.

I dette forslaget er det ment at styret inngår en avtale for en periode i starten på 3 år.

En opprusting av arealene det 1. året vil kunne danne grunnlag for en god gjennomføring de neste årene, og føre til motivasjon blant beboerne til å ha – samt å beholde – et frodig og grønt uteområde her i vårt borettslag.”

##### STYRETS INNSTILLING:

Styret kan ikke si seg enig i det fremlagte forslag. En gartneravtale som beskrevet vil etter styrets mening bli uforholdsmessig kostbar. Borettslaget har pr i dag en vaktmester med de nødvendige kvalifikasjoner for daglig vedlikehold av utearealet. Det vil etter vår mening være riktigere å engasjere nødvendig ekspertise ved eventuelle større enkeltoppdrag. Styret foreslår etter dette at forslaget nedstemmes.

**VEDTAK:** Forslaget falt.

## F. ANSETTELSE AV STYRELEDER

Fra Anne Rognerud i Ravnåsveien 9 A har styret mottatt følgende forslag:

"Skovbakken borettslag ansetter styreleder – gjerne nåværende – fra og med denne generalforsamlingen og de kommende styreledere i 50% lønnet stilling.

Dette vil gi den valgte styreleder og styret enda bedre muligheter til å ivareta sine oppgaver, sett i relasjon til de store verdier de tross alt har ansvaret for å forvalte.

Ønsker med forslaget å gi styret totalt sett bedre arbeidsmuligheter – både tidsmessig og økonomisk.

Å være styreleder, nestleder eller styremedlem i Skovbakken borettslag krever svært mye av den enkelte, og vi – generalforsamlingen – kan med vedtak av dette forslag gi vårt styre forhåpentlig bedre arbeidsforhold enn i dag.

### STYRETS INNSTILLING:

Styret foreslår at forslaget nedstemmes.

Skovbakken borettslag er etter styrets mening ikke stort nok til å kunne forsvare tilsetting av styreleder (driftsleder), selv om forslaget lyder på 50% stilling.

En slik ordning vil uten tvil bli svært kostbar for borettslaget.

**VEDTAK:** Forslaget falt.

## G. NYE HUSORDENSREGLER

Styret fremmet forslag til nye, oppdaterte husordensregler for Skovbakken Borettslag. De gamle reglene trengte litt "restaurering".

**VEDTAK:** \* Forslag til tillegg til punkt 2:

"Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er ikke tillatt på søndager, høytidsdager og bevegelige helligdager."

\* I andre avsnitt presiseres hverdager.

Nye husordensregler enstemmig vedtatt. Endringene ble vedtatt med overveldende flertall.

## H. UTSKIFTING AV STYRET

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F har styret mottatt et skriv som her gjengis i sin helhet:

APPELL FOR NYTT STYRE I SKOVBAKKEN BORETTSLAG  
Momenter for hvorfor Skovbakken borettslag trenger nytt styre:

- dårlig økonomisk styring.
- Det er underskudd i borettslag i 2001.
- I år kommer det til å være det samme.
- Styret tar seg godt betalt for en jobb som de gjør dårlig.
- Ingen eller få utbedringer har blitt foretatt i rekkehusene på mange, mange år, likevel har borettslaget dårlig økonomi.
- Det er mange rotter i rekkehusene (dvs i veggene), vi har hatt dette problemet siden begynnelsen av 1990-tallet. Ingenting blir gjort med denne saken.
- Søppelkontainerne er overfylt hver helg, dvs det er for få søppelkontainere.
- Husleien går aldri ned selv om det er lovet en nedgang siden begynnelsen av 1990-tallet.
- Hvor blir det så av pengene, når vi har så lite vedlikehold?

Det er ikke vanlig at en formann sitter i ca 4-5 år i et borettslag. Samtidig er borettslagets økonomi blitt mye dårligere siden nåværende styreformann tok over den økonomiske styringen i borettslaget; samtidig har styrets godtgjørelse økt 4 ganger så mye som det var. Styremedlemmer har blitt reduserte til 2 personer, pluss en sekretær.

Det hjelper ikke å heve styrets godtgjørelse i et borettslag, hvis det ikke er kompetente folk i styret eller nok folk i styret. Å ha to inkompetente mennesker til å styre et borettslag på 252 leiligheter er uforsvarlig. Disse menneskene har liten eller ingen kunnskap om økonomi.

Man kan av egoistiske grunner forstå at styret bestemmer seg for å ha kun 2 medlemmer til å sitte i styret og samtidig øke godtgjørelsen til nærmere kr 200.000,-, samtidig som det er underskudd i borettslaget. For å unngå korrupsjon i et borettslag, må det være minst 5 styremedlemmer som kommer fra ulike miljøer og aldre. For tiden er de to menneskene som styrer borettslaget vårt to som kjenner hverandre, er på samme alder og samtidig uten økonomisk kompetanse.

Skal vi betale så pass mye i godtgjørelse bør vi ha inn folk i styret som har økonomisk innsikt.

Det er nå på tide med en endring, dvs styret ønsker nye medlemmer som ønsker å yte litt til fellesskapet og samtidig ønsker utfordring i forhold til å bidra til en effektiv økonomisk styring i borettslaget.

Dersom dette styret fortsetter vil det om ikke så lenge oppstå store økonomiske problemer som vil ha seriøse konsekvenser for alle beboere i borettslaget.

I mine samtaler med OBOS ble det sagt at vi har fått det vi fortjener, dvs vi kan ikke klage så lenge styret er lovlig valgt. Dette skjer så lenge vi beboere ikke kommer på styremøtene og er aktivt med og velger et nytt styre.

Følgende vil skje dersom vi nå ikke velger nytt styre:

1. Husleien kommer til å øke
2. Det økonomiske forholdene blir verre.
3. Verdien på boligene vil synke, pga den kaotiske økonomiske situasjonen i borettslaget.
4. Det blir vanskelig å selge boliger i Skovbakken borettslag grunnet høy leie, dårlig økonomi og dårlig vedlikehold.

Still opp på neste generalforsamling og velg et nytt styre, slik at borettslag kan drive på en økonomisk forsvarlig måte.

Vi stiller styret til mistillit pga ovennevnte og krever at hele styret skiftes ut på generalforsamling.

**STYRETS INNSTILLING:**

Styret ønsker av naturlige årsaker ikke å fremme noen innstilling til dette forslaget.

**VEDTAK:** Forslaget nedstemt mot 1 stemme.

#### I. MAKSIMAL FUNKSJONSTID FOR STYRELEDER

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F, har styret mottatt følgende forslag:

"Formann skal kunne sitte som styreformann i maksimum 4 år."

**STYRETS INNSTILLING:**

Styret ønsker ikke å gi noen innstilling til dette forslaget.

**VEDTAK:** Forslaget må anses som en vedtektsendring og krever 2/3 flertall.  
Forslaget falt mot 2 stemmer.



**J. TILSETTING AV ØKONOM / SEKRETÆR**

Fra Gangadai Simonsen, Hallagerbakken 8 F, har styret mottatt følgende forslag:

"Borettslaget ansetter fagfolk for å styre borettslagets økonomi. Dvs en 40% økonomi stilling og en 40% sekretær stilling. De pengene som blir brukt til styregodtgjørelse kan bli brukt til betaling av fagfolk."

**STYRETS INNSTILLING:**

Styret anbefaler at forslaget avvises - det vil bli en for dyr ordning for borettslaget.

**VEDTAK:** Forslaget forkastet mot 1 stemme.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE****A. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:**

Børge Jensen  
Frode Alvad

Hallagerbakken 12 C  
Hallagerbakken 10 C

**VEDTAK:** Enstemmig valgt.

**B. Som styremedlem for 1 år ble foreslått:**

Lars E. Paulsen

Hallagerbakken 18 A

**VEDTAK:** Enstemmig valgt.

**C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:**

1. Hege Kristiansen  
2. Ingunn Bakken  
3. Torkild Nordam  
4. Heidi Guster

Ravnåsveien 7 D  
Ravnåsveien 9 B  
Ravnåsveien 17 J  
Ravnåsveien 17 G

**VEDTAK:** Enstemmig valgt.

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Muhammad Shafiq Bhatti	Hallagerbakken 14 A
Line Martinsen	Hallagerbakken 18 B
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Per Øystein Feet	Ravnåsveien 7 C
Amjad Rauf	Ravnåsveien 5 B
Inger Næsheim	Ravnåsveien 7 C

**VEDTAK:** Enstemmig valgt.

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Børge Jensen delegert	Hallagerbakken 12 C adresse
Frode Alvad varadelegert	Hallagerbakken 10 C adresse

**VEDTAK:** Enstemmig valgt.

Generalforsamlingen hevet kl. 20.15.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Sverre Bugge /s/  
møteleder

Tove Bjørnstad /s/  
sekretær

Geir Larsen /s/  
protokollvitne

Vigdis Jørgensen /s/  
protokollvitne

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE  
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

Leder	: Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsveien 17 M
Nestleder	: Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Sekretær	: Børge Jensen	Hallagerbakken 12 C
Styremedlem	: Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Styremedlem	: Lars E. Paulsen	Hallagerbakken 18 A

Oslo 30. mai 2002

Tove Bjørnstad /s/