

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes
onsdag 21.05.2003 kl. 18.00 i Holmlia kirke, Ravnåsveien 28, 1254 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2002

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2002

- A) Årsregnskap for 2002
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2002

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. FORSLAG

- A) Forslag fra Ingunn Bækken om innføring av IN-ordning.
 - B) Forslag fra Elisabeth Østrem om utbygging/ombygging av leiligheter.
 - C) Forslag fra styret om endring av husordensreglenes punkt 5 og 6.
- Forslagene er tatt inn på s 27 i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 03.04.2003

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/

Frode Alvad /s/

Ole Ramstad /s/

Lars Paulsen /s/

Ingunn Bækken /s/

Torkild Nordam /s/

Heidi Guster /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 borettslag § 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.

ÅRSBERETNING FOR 2002

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

A. STYRET:

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

B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Hege Kristiansen	Ravnåsveien 7 D
Ingunn Bækken	Ravnåsveien 9 B
Torkild Nordam	Ravnåsveien 17 J
Heidi Guster	Ravnåsveien 17 G

Hege Kristiansen har fratrådt i løpet av perioden, da hun har flyttet fra borettslaget.

C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Børge Jensen	som delegert
Frode Alvad	som varadelegert

D. VALGKOMITÉEN:

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

E. INFO- OG MILJØUTVALGET:

Ingunn Bækken	Ravnåsveien 9 B
Børge Jensen	Hallagerbakken 12 C

F. TRAFIKK- OG VEDLIKEHOLDSUTVALGET:

Hege Kristiansen	Ravnåsveien 7 D
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Lars E. Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Torkild Nordam	Ravnåsveien 17 J

Ellers har alle styre- og varamedlemmer tiltrådt utvalg ved behov.

G. TUNKONTAKTER:

Øvre tun	Kjell Sandberg	Hallagerbakken 10 C
Midtre tun	Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Nedre tun	Gro Filipsveen	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

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, ligger i bydel 9 Søndre Nordstrand i Oslo og har adresse:

- Ravnåsveien 5 - 17
- Hallagerbakken 8 - 18

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger. I tillegg kommer 1 stk generasjonsleilighet (nr 162) hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 185, bruksnummer 50 og 51 og er på 46.730 m². Første innflytting i borettslaget skjedde 1982.

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

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

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 5 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget har 1 mann ansatt. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

STYRET

Styret har kontor i Ravnåsvn 15 A med kontortid mellom kl. 18.30 og kl. 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.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Hans Kristian Jakobsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Ravnåsvn 5 (på hjørnet ved bommen). Vaktmester kan også kontaktes på telefon 95 27 81 78 mandag - fredag kl. 08.00 - 15.00. Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. På vinterstid deles snøvakt i helger mellom vaktmester og 2 av lagets beboere.

Styret er vaktmesters arbeidsgiver og eventuelle henvendelser vedrørende has arbeid skal gå til styret. Vaktmester er ansatt for å ta seg av fellesområder og fellesrom (oppganger/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 vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekter kontaktes på telefon 91 66 05 16.

KABEL-TV

UPC er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, samt bredbånd, telefoni og digital-tv. UPC's servicetelefon 02123 er betjent mandag til fredag mellom kl. 09.00 - 22.00 samt lørdag og søndag kl. 12.00 - 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.upc.no

UPC's kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man bytte dekoder. På UPC's hjemmeside www.upc.no finner man oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Det vil si å skru av dekslet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoplinger. Slike inngrep vil forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

PARKERING

Borettslaget har plasser som leies ut. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Beboere kan parkere på gjesteparkeringen i inntil 20 minutter. Det er 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

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema for framleie fås ved henvendelse til OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 92. Det er pr. 01.01.2003 registrert 5 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger og fellesarealer.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

RABATTAVTALE MED TELENOR

Det er inngått ny rabattavtale med Telenor. Den viktigste endringen er rabatten på fastavgiften som er falt bort. Til gjengjeld er det blitt gratis å ringe på lørdager mot en oppstartavgift på 59 øre. (Gjelder kun telefonsamtaler til Norgespris).

Følgende rabatt gjelder på tellerskritt:

- Inntil kr 4 000,- pr. år gir 20 % i rabatt
- Utover kr 4 000,- pr. år gir 25 % i rabatt

Denne rabatten gjelder også mobil- og utenlandssamtaler.

Ved å gå inn på www.boligsamvirket.no kan du bestille en eller flere av tilleggstjenestene med rabatter fra 33 % til 50 %.

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

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm - arbeidene med å bytte ut målere i leilighetene samt å sette opp fellesnettet ble avsluttet høsten 2002.

Bonett AS som vi hadde inngått avtale med gikk konkurs, men firmaet Scandinavian Electric AS overtok kontrakten.

Er det spørsmål vedrørende strøm, rettes disse henvendelsene til nevnte firma på telefon 55 50 60 70.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, **må** eierskifteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse til OBOS Holmlia eller til styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
Skiftet kranner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7.
Skiftet termostater på radiatorer.
- 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 luftekanaler i blokker og rekkehus.
Installering av ringetablåer/porttelefoner.
- 1997 Fartsdempere og idrettsplass ble anlagt.
- 1996 Ferdigstillelse av balkongene.
Oppussing av flere oppganger.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

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 gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget fellesområdene og i leilighetene.

Styret er godt i gang med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

Frode Alvad har hatt ansvaret for HMS i denne perioden.

Bakerst i heftet er det tatt inn en side med informasjon om brannsikkerhet fra Norsk Brannvernforening.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404700. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

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

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

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

5. OMSETNING AV LEILIGHETER

OBOS-medlemmer har forkjøpsrett ved kjøp av OBOS-leiligheter.

Andelseiere i borettslag har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (høyeste bud), foran andre OBOS-medlemmer. Andelseier som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser tirsdag og torsdag i dagsavisene. Her står alle leiligheter, uavhengig om de selges av OBOS-megleren eller andre eiendomsめglere. Du finner også oversikt over boliger som er til salgs på www.obos.no.

Melding om bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS, avdeling forkjøp.

OBOS-megleren har oversikt over hvilke leiligheter som er solgt og til hvilke priser. Ta gjerne kontakt med OBOS-megleren dersom det er spørsmål om kjøp eller salg av OBOS-leilighet.

I 2002 er det solgt 27 leiligheter.

6. STYRETS ARBEID

I 2002 har det vært avholdt 11 styremøter hvor både styremedlemmer og varamedlemmer har vært innkalt. Styret avholdt en konferanse hvor planer for styrets og de enkelte utvalgs planer ble lagt. På denne konferansen var også tunkontaktene invitert.

Arbeidsutvalget som består av leder, nestleder og sekretær har avholdt 30 møter samt hatt månedlige møter med vaktmester. Styremedlem Ole Ramstad har også møtt i de fleste av Arbeidsutvalgets møter.

I tillegg har Arbeidsutvalget hatt møter med diverse firmaer.

Leder og nestleder, samt andre styremedlemmer har deltatt i møter i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, Multinett, UPC, P-24, Prima Vedlikehold m.m. Det er også foretatt befaringer i laget i forbindelser med vedlikeholdsarbeider. Styrets medlemmer har deltatt på kurs i regi av OBOS.

Styret behandlet i år 2002 72 saker.

Arbeidsutvalget behandlet 306 saker.

- Ferdigstillelse av rekkehus med grunnvannskader.
- Skadedyr. Styret var ikke fornøyd med det arbeid som ble gjort av Rentokil i forhold til kontrakt, denne ble sagt opp og borettslaget har nå avtale med Anticimex.
- Arbeid i forbindelse med Bonetts konkurs og avtaler med Scandinavian Electric AS.

- Bytte av forsikringssselskap – fra Sparebank 1 til If . På dette sparer laget ca 30.000 kr pr år i forsikringspremie.
- Registrert beboere m/parabolantenne og kontrollert om det er innlevert søknad.
- Registrert beboere som har bygd levegger og kontrollert at det er innlevert søknad.
- Innhentet anbud og forhandlet frem kontrakt om trappevask i blokkene. Det har forekommet noen få klager, men styrets oppfatning er at oppgangene fremstår renere etter at Prima Vedlikehold overtok rengjøringen.
- Flere av styrets medlemmer har brukt mye tid på å undersøke og sette seg inn i prisene på fjernvarme. Dette har vært årets ”hete potet” i laget. Det er avholdt eget informasjonsmøte samt at det er informert grundig i Skovposten om temaet.
- Forsikringssaker.
- Søknader om div. ombygninger.
- Fremleiesøknader.
- Utleie av Parkeringsplasser.

Det oppleves at beboerne er flinke til å ta kontakt i åpningstiden. Det er besøk av mellom 3 – 5 beboere hver gang. Besøkene gjelder alt fra klager, til spørsmål om diverse samt kjøp av nøkler.

Klagesaker:

Det er meget få klagesaker.

Søppel:

Borettslaget har stadig store problemer med beboernes søppelhåndtering. Dette er et problem som blir behandlet på nær sagt alle møter. Mye av vaktmesters tid går med til å rydde i søppelboder fordi beboere ikke gidder å kaste søppel i tom søppelcontainer fordi den står 2 meter lenger inn i søppelskuret.

Trafikk og Vedlikeholdsutvalget

Trafikk og Vedlikeholdsutvalget har månedlige møter.

I forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan har vi lagt vekt på sikkerheten i laget.

- Utarbeidet et forslag til en 5 års vedlikeholdsplan.
- Vedlikeholdsbudsjett for 2003.
- HMS kontroll.
- Oppgradering av brannslukningsapparater i alle rekkehus og blokker.
- Fjernet søppel og gamle batterier i garasjeanleggene.
- Satt opp ekstra søppeldunk i Hallagerbakken 8.
- Satt opp innkjøring forbudt skilt ved Hallagerbakken og Ravnåsveien.
- Satt opp diverse gjerder.
- Felt ”farlige” trær rundt om på tunet.
- Islagt skøytebane.
- Oppgradering av lekeplass Øvre Tun

Innkjøpt utstyr:

- Boltepistol
- Sveiseapparat.

Videre arbeid:

- Sikkerheten vil bli utbedret i 2003 ved at vi investerer i brannstiger på de rekkehusene der brannbilene ikke kommer til.
- Fjerning av tagging på garasjehus og skilt.
- Utbedring av inngangspartiene til rekkehusene.

INFO/MILJØ

- Informasjonsmøte om fjernvarme.
- Juleverksted med julegrantenning.
- Grillaften.
- 1 utgave av Skovposten.
- Gjennomført spørreundersøkelse om trivsel – resultat kunngjort i Skovposten.
- Mye av utvalgets tid har ellers gått med til å utrede og informere om fjernvarme.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2002

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 blant annet gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke, samt at avdrag på lån blir 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" som viser hva borettslaget pr. 31.12.2002 kan overføre til regnskapsåret 2003.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2002 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2002 var totalt kr 8.736.867,-. Det er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2002 på kr 94.867,-. Dette skyldes at borettslaget fra og med høsten 2002 leide inn et firma til å forestå trappevasken i blokkene. Som en følge av dette fikk samtlige blokkleiligheter et tillegg i leien med virkning fra 01.10.2002. Dette var ikke planlagt på budsjetteringstidspunktet.

Utgifter

Utgiftene i 2002 var totalt kr 6.301.007,-. Det er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2002 på kr 441.007,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1.000.000,-, mens regnskapet viser kr 1.205.571,-. Hovedårsaken til avviket var reparasjoner etter råteskader i borettslaget. Dette er skader som ikke var forutsatt, og som ikke ble dekket av borettslagets forsikring.

Pantegjeldsrenter viser også en differanse i forhold til budsjett, noe som skyldes at borettslaget har lån med flytende rente.

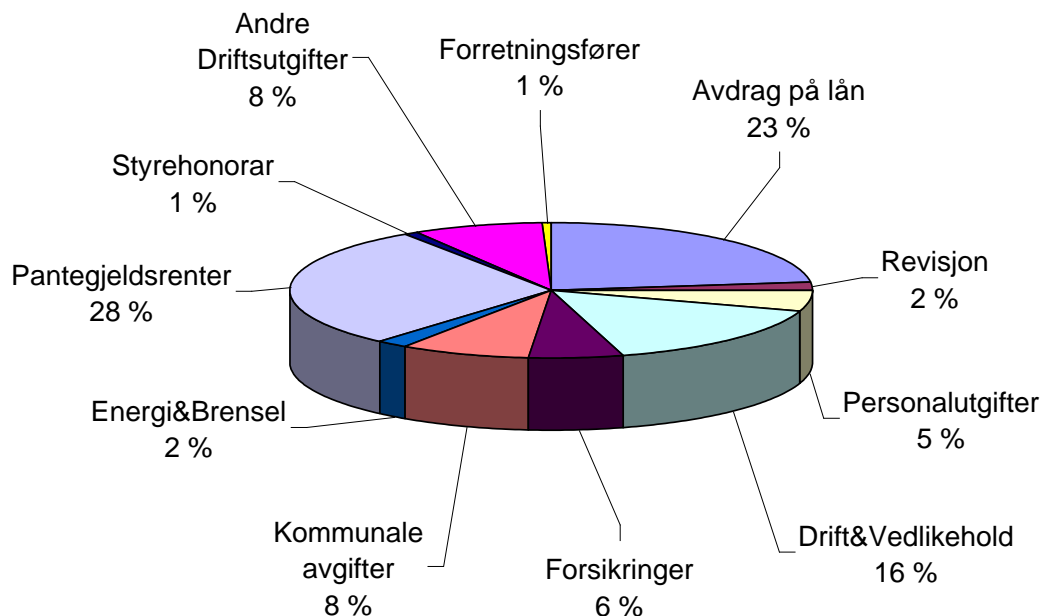
Andre driftsutgifter ble vesentlig høyere enn budsjettet skulle tilsi. Dette skyldes bl.a. at man foretok oppskuring og boning av borettslagets trappeoppganger til en kostnad på ca kr 80.000,-, samt at man engasjerte et firma til å ivareta trappevasken. Denne "trappevaskkostnaden" får imidlertid borettslaget tilbake gjennom husleien, jf kommentar til inntektene ovenfor.

Resultatet av driften for 2002, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets disponible midler på kr 620.200,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2002 utgjør kr 758.166,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2003.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Nedenfor vises en oversikt over fordelingen av borettslagets utgifter i 2002.



8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2003

KOMMUNALE AVGIFTER

Det blir ingen økning av renovasjonsavgiften.
Feieravgiften økes med 3,75 % og vann- og avløpsavgiften med 2,5 %.

BORETTSLAGETS LÅN OG INNSKUDD

LÅN I OBOS

Borettslaget har 1 lån i OBOS med flytende rente:
- Lån 1 løper fra 2000 til 2013.

Den flytende renten på dette lånet var 7,25 % pr. 15.01.2003. Når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo vises til noten i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS pr. 01.01.2003 var 3,75 %.
Renter på sparekonto i OBOS pr. 01.01.2003 var 6,85 %.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2003 økte med 5 % til kr 140.183,-

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten i OBOS økte fra kr 150,- til kr 175,- fra 01.01.2003

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret for 2002 økte tilsvarende konsumprisindeksen. I tillegg kommer effekten av moms på revisjonstjenester som slo ut med full virkning for regnskapsåret 2002. Også for 2003 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,1 % fra 2002 til 2003 (indeksøkning). I tillegg vedtok Stortinget at naturskadepremien skulle økes fra 17 til 20 promille av forsikringssummen. Ut over dette har:

- If Skadeforsikring har hatt en generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 20 %.

Forsikringsselskapene foretar en individuelle prising ut fra boligselskapets skadesituasjon. Det kan gi store utslag i forhold til generell prisøkning.

Styret vedtok å skifte forsikringsselskap med virkning fra 01.07.2002. Dette innebærer at vi kun får en økning av kostnaden til forsikringspremie fra 2002 til 2003 på noe over 1%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene slik at den normalt stiger i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, men mindre vann enn normalt i vannmagasinene høsten 2002 kan påvirke prisutviklingen.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 35 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 35 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Oslo Energi, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til gunstig pris på strøm til husholdninger. For ytterligere informasjon kontakt Oslo Energi Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett www.oslo-energi.no.

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. Grunnet de svært høye kraftprisene i slutten av år 2002 besluttet Viken Fjernvarme med virkning fra desember måned å låse fjernvarmeprisen på det nivået kraftmarkedet hadde ved inngangen til måneden (kraftpris på 33,60 øre/kWh). Denne ordningen er videreført i januar måned 2003, og prisene er kun justert med en marginal økning i oljeprisen. Mest sannsynlig vil denne spesielle reguleringen vare frem til kraftmarkedet normaliserer seg og vi igjen får priser folk kan leve med. Med bakgrunn i dette avviket fra normal regulering, samt prognosene for pris på elektrisk kraft, forventes prisen å variere fra 58,11 øre/kWh i januar 2003 til størrelsesorden 40,50 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 44,50 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2003 gir dette en gjennomsnittspris på 51,50 øre/kWh. I år 2002 lå gjennomsnittsprisen på 44,00 øre/kWh. Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2003.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2003. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 2.840.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 858.000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2003 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Driften i 2003 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, blant annet med henblikk på fremtidige vedlikeholdsbehov.

9. 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, 03.04.2003

I styret for Skovbakken Borettslag

Birgith Vedahl Ullnæss /s/

Frode Alvad /s/

Ole Ramstad /s/

Lars Paulsen /s/

Ingunn Bækken /s/

Torkild Nordam /s/

Heidi Guster /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2002, som viser disponible midler pr 31.12.2002 på kr 758 166. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk 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 og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2002 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk 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, 29. april 2003

PricewaterhouseCoopers DA

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2002	2001	2003
INNETEKTER:			
1* LEIEINNETEKTER	8 692 217	8 855 489	8 774 000
2* RENTEINNETEKTER	44 650	95 445	30 000
ANDRE INNETEKTER	0	7 506	0
EKSTRAORDIN.INNETEKTER	0	6 690	0
SUM INNETEKTER	8 736 867	8 965 130	8 804 000
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-37 650	-37 650	-44 000
GAVER	0	-300	0
REVISJONSHONORAR	-6 449	-6 335	-7 000
STYREHONORAR	-190 000	-190 000	-190 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-133 508	-133 508	-140 000
3* KONSULENT OG FORVALTN.TJ.	-29 412	-20 347	-50 000
4* PERSONALUTGIFTER	-419 812	-412 985	-415 000
5* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 205 571	-1 362 711	-1 000 000
6* ANDRE RENTEUTGIFTER	-4 074	-4 091	-3 000
7* PANTEGJELDSRENTER	-2 412 690	-2 713 664	-2 239 000
8* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-646 259	-458 871	-657 000
9* FORSIKRINGER	-427 893	-316 913	-433 000
10* KOMMUNALE AVGIFTER	-651 835	-651 031	-666 000
11* TAP PÅ FORDRINGER	-12 234	0	0
12* ENERGI OG BRENSEL	-123 620	-100 384	-120 000
SUM UTGIFTER	-6 301 007	-6 408 790	-5 964 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE			
INN- OG UTBETALINGER	2 435 860	2 556 341	2 840 000
FINANSIELLE INN./UTBET.			
NEDBETALT LÅN	-1 815 660	-3 498 486	-1 982 000
SALG AV AKSJER	0	133 800	0
ENDRING DISP. MIDLER	620 200	-808 345	858 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1	137 966	946 311	758 000
ÅRETS BEVEGELSE	620 200	-808 345	858 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12	758 166	137 966	1 616 000

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2 0 0 2	2 0 0 1
OMLØPSMIDLER:		
INNESTÅENDE OBOS	464 325	151 274
INNESTÅENDE BANK	128 082	61 435
13* KORTSIKTIGE FORDRINGER	85 795	13 634
14* BRENSELREGNSKAP	197 506	104 826
SUM OMLØPSMIDLER	678 201	226 343
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-49 116	-77 291
15* GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-68 425	-75 962
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	-39 951
SUM KORTSIKTIG GJELD	79 965	-88 377
DISPONIBLE MIDLER	758 166	137 966
ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
16* AKSJER	3 900	3 900
17* BYGNINGER	96 750 000	96 750 000
TOMT	2 076 418	2 076 418
18* ANDRE ANLEGGSMIDLER	618 656	618 656
19* TJENESTELEILIGHET	285 000	285 000
SUM ANLEGGSMIDLER	99 733 974	99 733 974
LANGSIKTIG GJELD:		
20* PANTEGJELD	-31 556 055	-33 371 715
21* BORETTSSINNSKUDD	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 X 100	-25 100	-25 100
SUM LANGSIKTIG GJELD	-76 906 355	-78 722 015
22* PANTSTILLELSE	82 425 200	82 425 200
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO DEN 31.12.2002 / 03.04.2003

I STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Birgith Vedahl Ullnæss /s/

Frode Alvad /s/

Ole Ramstad /s/

Lars Paulsen /s/

Ingunn Bækken /s/

Torkild Nordam /s/

Heidi Guster /s/

O B O S

Martin Mæland /s/
ADM. DIREKTØREgil J. Havre /s/
REGNSKAPSSJEF

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	8 497 746
Framleietillegg	95 643
Trappevask	50 730
SUM TEORETISK LEIE	8 644 119

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-15 336
Brensel	-2 142
ANDRE LEIER	
Diverse leieinntekter	65 576
SUM LEIEINNTEKTER	8 692 217

NOTE : 02**RENTEINNTEKTER**

Postbanken 0534 11 10477	1 070
Renter av driftskonto i OBOS	43 580
SUM RENTEINNTEKTER	44 650

NOTE : 03**KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.**

Stein G. Guterud	-2 220
Mycoteam AS	-18 910
OBOS	-6 050
Polygon AS	-2 232
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-29 412

NOTE : 04**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-252 822
Annen lønn	-51 550
Påløpne feriepenger	-40 217
Arbeidsgiveravgift	-74 162
AFP -pensjon	180
Yrkesskadeforsikring	-2 212
Ref.sykepenger	1 727
Ref.arb.g.avg v/sykepenger	244
Arbeidsklær	-1 000
SUM PERSONALUTGIFTER	-419 812

NOTE : 05**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD**

Trad. Bygg Håndv. AS, reparasjoner etter råteskader -535 393

SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD -535 393

Drift/vedl.hold bygninger -150 110

Drift/vedl.hold VVS -89 750

Drift/vedl.hold elektro -36 555

Drift/vedl.hold utvendig anl. -54 346

Drift/vedl.hold antenneanl. -216 155

Drift/vedl.hold ventilasj.anl -15 996

Drift/vedl.hold garasjeanl. -29 828

Vedl.hold leil.,lokaler -33 972

Egenandeler forsikring -42 000

Kostnader dugnader -1 467

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 205 571**NOTE : 06****ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter OBOS neg.kasse -2 844

Forvaltningsgebyr -1 000

Termingebyr OBOS-lån -60

Morarenter/purregebyr -169

SUM ANDRE RENTEUTGIFTER -4 074**NOTE : 07****PANTEGJELDSRENTER**

OBOS annuitetslån -2 412 690

SUM PANTEGJELDSRENTER -2 412 690

NOTE : 08**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-11 504
Renovasjon, søppeltømming	-86 637
Skadedyrab./soppkontroll	-40 015
Verktøy og redskap	-28 257
Lyspærer og sikringer	-1 722
Renhold ved firmaer	-144 929
Andre fremmede tjenester	-126 633
Kontorrekvisita	-3 032
Kopieringsmateriell	-12 841
Trykksaker	-4 217
Møter,kurs,oppdatering mv	-42 543
Andre kostnader tillitsvalgte	-36 432
Andre kontorkostnader	-44 067
Telefon	-3 282
Porto	-10 047
Drivstoff biler,maskiner osv	-4 765
Vedl.hold biler,maskiner osv	-35 855
Bilgodtgjørelse oppg.pl	-3 427
Reisekostnader	-210
Bank og kortgebyr	-3 318
Velferdskostnader	-1 850
Andre driftskostnader	-680
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-646 259

NOTE : 09**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-419 510
Traktor	-2 749
Tilhenger	-5 195
Gressklipper	-215
Utv.huseieransvar	-224
SUM FORSIKRINGER	-427 893

NOTE : 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-378 881
Feieavgift	-376
Renovasjonsavgift	-272 578
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-651 835

NOTE : 11**TAP PÅ FORDRINGER**

Gml.fordr.vedr.utskifting toalett	-6 614
Leil. 161, utestående bremsel	-5 620
SUM TAP PÅ FORDRINGER	-12 234

NOTE : 12**ENERGI OG BRENSEL**

Elektrisk energi	-118 157
Fjernvarme	-5 463
SUM ENERGI OG BRENSEL	-123 620

NOTE : 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer , resk.	6 679
Securitas, 1.kvt. 03	26 747
Forskudd til styret	15 000
Leierestanser/brensel leil. 161	25 210
Utestående brensel -02/avbet.ordning	43 983
DELKREDERE AVSETNING	
Leil. 161	-25 210
Til gode fra beboer vedr.utstift.toalett	-6 614
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	85 795

NOTE : 14**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	784 000
Diverse	1 266
Brenseltillegg à konto 2.halvår 02	-745 764
Utestående brensel vedr. oppgjør 01/02	161 105
Til gode til beboere uhevet i retur	-3 101
SUM BRENSELSREGNSKAP	197 506

NOTE : 15**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-17 835
Skyldig arb.giveravgift	-10 372
Skyldige feriepenger	-40 218
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	-68 425

NOTE : 16**AKSJER OG ANDELER**

Multinett 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	
SUM AKSJER OG ANDELER	3 900

NOTE : 17**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	96 750 000
SUM BYGNINGER	96 750 000

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

NOTE : 18**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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	618 656

NOTE : 19**TJENESTELEILIGHET**

Tj.leil nr 111	64 000
Tj.leil nr 160	77 000
Tj.leil nr 161	78 000
Tj.leil nr 109	66 000
SUM TJENESTELEILIGHET	285 000

NOTE : 20**PANTEGJELD**

OBOS ANN.LÅN HALVÅR Renter 7,65 % Løpetid 8 år Opprinnelig 2000	-36 870 201	
Nedbetalt tidligere	3 498 486	
Nedbetalt i år	1 815 660	
		-31 556 055
SUM PANTEGJELD		-31 556 055

NOTE : 21**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1984

-45 325 200

SUM BORETT SINNSKUDD**-45 325 200****NOTE : 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 76.881.255 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.02
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	228456	4900	74513	1790
9	38200	1704	234512	5031	76489	1838
3	43000	2009	276487	5935	90179	2167
2	112100	2325	319976	6867	104364	2507
2	140800	2371	326307	7003	106429	2557
16	116800	2396	329748	7078	107551	2584
21	145600	2441	335941	7211	109571	2633
3	121600	2464	339106	7279	110603	2657
7	124500	2512	345712	7417	112758	2709
2	150400	2512	345712	7417	112758	2709
18	153300	2558	352043	7558	114823	2759
2	160000	2700	371585	7972	121197	2912
3	188700	2744	377641	8105	123172	2959
47	200200	2836	390302	8376	127301	3059
5	209800	2975	409432	8788	133541	3208
12	186800	2999	412735	8856	134618	3234
40	213700	3021	415763	8924	135606	3258
20	215600	3048	419479	9001	136817	3287
3	206000	3300	454160	9747	148129	3559
34	234800	3347	460628	9885	150239	3610

251	45 325 200	703 001	96 749 975	2 076 391	31 556 073	758 201
------------	-------------------	----------------	-------------------	------------------	-------------------	----------------

"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 borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

5. FORSLAG

A. Forslag fra Ingunn Bækken om innføring av IN-ordning.

Styret har mottatt forslag fra Ingunn Bækken i Ravnåsveien 9 B som lyder som følger:

”Vil med dette fremme forslag om åpning for nedbetaling av fellesgjeld, da dette kan gi noen en mindre månedlig utgift. Dette har ellers ikke noen betydning for andre beboere som ønsker dagens ordning. Åpningen innebærer kun en ubetydelig engangskostnad for borettslaget, tror derfor at dette bør være en grei sak å få gjennomført.”

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtalemessig opplegg som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i borettslaget å nedbetale sin andel av fellesgjelden som borettslaget har. En andelseier som nedbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter nedbetalingen få redusert den månedlige husleien tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Ordningen får ingen praktiske konsekvenser for de andelseiere som ikke ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden.

Ordningen er først og fremst aktuell for andelseiere som har eller regner med å få ledige likvide midler som kan benyttes til slik nedbetaling, eller som har mulighet for å skaffe gunstigere finansiering enn det borettslaget er i stand til å få på borettslagets felleslån.

Avtaleforholdene

For å få istand IN-ordningen må borettslaget v/styret inngå en avtale med OBOS om tilrettelegging av individuell nedbetaling. Avtalen innebærer bl.a. at OBOS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen praktisk mht å inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å nedbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering etc.

Videre må borettslaget v/styret inngå avtale med OBOS Finansavdeling som långiver om IN-ordningen. Gjennom denne avtalen vil blant annet den enkelte andelseiers nedbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i långivers obligasjon).

Dernest må de andelseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden inngå en avtale med borettslaget om dette. Som nevnt ovenfor vil det være OBOS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 30.000,- og det kan bare foretas innbetaling samtidig med felleslånets terminforfall.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne?

Som nevnt får ordningen ikke noen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Hvis forslaget blir vedtatt vil husleiegiroene i fremtiden bli splittet i en del for fellesutgifter (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalutgifter (renter og avdrag). Kapitalutgifter justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet.

For andelseiere som nedbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden er den viktigste praktiske konsekvens at de månedlige utgifter til husleie blir redusert. Andre økonomiske konsekvenser for vedkommende andelseier avhenger av hvordan nedbetalingen er blitt finansiert.

Ordningen kan medføre at boliger som i dag har like stor andel av fellesgjelden, i fremtiden har en ulik andel av borettslagets fellesgjeld. Siden fellesgjelden vanligvis har betydning for den salgssum boligene omsettes for i markedet kan en IN-ordning medføre at to relativt like boliger, men med ulik størrelse på fellesgjelden, på papiret får ulik pris i markedet. Den reelle prisen på boligene vil imidlertid være summen av salgssum og fellesgjeld.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjelden kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak på borettslagets hånd?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

Kostnader

Borettslaget må betale kr 12.500,- i honorar til OBOS dersom avtale inngås.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale honorar til OBOS med kr 500,- ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering:

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå avtale om IN-ordning. Siden ordningen ikke får praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å nedbetale fellesgjelden, er det etter styrets vurdering heller ikke andre hensyn som tilsier at ordningen ikke bør vedtas.

Andelseiere som vurderer å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik nedbetaling.

Dersom generalforsamlingen vedtar IN-ordningen, ber styret om fullmakt til å inngå fastrenteavtale for felleslånet innen utgangen av 2004, under forutsetning av at dette er gunstig for borettslaget.

I fastrenteperioden kan det ikke foretas ekstraordinære innbetalinger på IN-lånet.

B. Forslag fra Elisabeth Østrem vedrørende utbygging/ombygging av leiligheter

Styret har mottatt forslag fra Elisabeth Østrem som lyder som følger:

”Generalforsamlingen i Skovbakken borettslag pålegger styret å godkjenne utbygging/ombygging av leilighetene såfremt følgende er oppfylt:

- 1. Planene er i overensstemmelse med gjeldende byggtekniske standarder.**
- 2. Det er dokumentert at alle lovpålagte offentlige godkjenninger er eller vil bli innhentet.**
- 3. Skriftlig godkjenning av planene fra berørte naboer foreligger.**

I tilfeller hvor naboer stopper planer som oppfyller pkt 1 og 2, kan generalforsamlingen være ankeinstans.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se seg enig i forslaget.

Begrunnelse: Gjeldende bestemmelser er dekkende.

C. Forslag fra styret om endring av husordensreglenes punkt 5 og 6.

Husordensreglenes punkt 5 første avsnitt lyder:

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

Styret foreslår at denne setningen strykes.

Begrunnelse: Trappevask er satt ut til firma.

Husordensreglenes punkt 6 annet avsnitt lyder:

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

Styret foreslår at bestemmelsen gis følgende nye ordlyd:

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

Begrunnelse: Ordlyden i dagens bestemmelse er ikke treffende nok.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø's aktiviteter i 2002

Natteravning

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

Antall Natteravnere: Totalt 40 aktive natteravnere. Gj.sn. 10 personer hver fredag. Tore Helseth, Anne Lise Sandnes, Svein Nordenson, Jenny Andersen og Mari Kristin Solberg har vært ansvarlige for å organisere vandringene. Representanter for Natteravnene på Holmlia har også deltatt på diverse samarbeids- og informasjonsmøter hos Natteravnene i Oslo. Det har vært god oppslutning av natteravnere fra FAU, Holmlia skole.

Vesta Forsikring AS sørget for at Natteravnene var forsikret under vandringene samt stilte med jakker/vester og annet utstyr.

Formøtene ble avholdt på Broa aktivitetshus (tidl. Frivillighetssentralen, Holmlia senter)
Planleggingsmøter **23. april + 5. nov.**

Vektertjeneste

Bomiljøvekteren patruljerte på Holmlia vekselvis dag/kveld/natt. I gjennomsnitt 54 time pr. uke.

Div. møter mellom Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN)/Securitas AS sentralt og bomiljøvektene.

Det er sendt ut månedlige rapporter over vektens observasjoner til de 21 borettslag og boligsameier som er tilknyttet bomiljøvektertjenesten.

Bomiljøvekteren kan nås på tlf.: 916 60 516

Miljøpatrulje

Denne våren startet vi opp med Miljøgruppe for voksne. Dette er et samarbeid med BROA aktivitetshus. Hver onsdag har gruppa ryddet søppel på de friområdene der folk ferdes mest på Holmlia.

Miljøpatruljene har vært aktive i sine respektive borettslag.

«Avisen vår»

-en lokalavis for Holmlias beboere

- Det er utgitt 4 nummer; mars, juni, september og desember.
 - Avisen er delvis finansiert ved salg av annonser og abonnement.
 - Redaksjonen besto av Åslaug Rygg, Elisabeth Østrem og Bente Nilsen.
 - Opplag 4.500
 - Ansv. for distribusjon: Holmlia Barne- og ungdomskor
-

Bomiljøteamet

Teamet besto av Trine Dønhaug, seksjonsleder boligkontoret bydel 9, Vegard Næss, helsekonsulent bydel 9, Heidi Fadum,, 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.

Årets beboerkonferanse på Klækken avholdt 25. – 27. okt.

Tema på konferansen: «Konflikthåndtering i nærmiljøet»

Antall deltakere: 38

Det er laget referat fra seminaret.

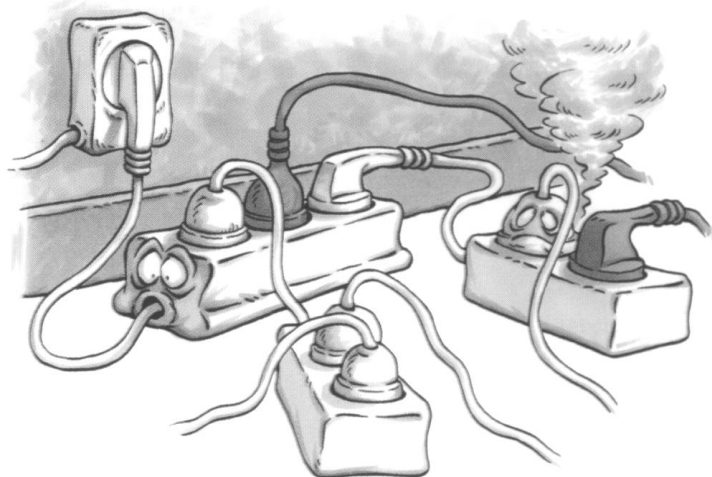
Øvrige aktiviteter i år 2002

- Deltakelse «Bomiljøforum» - Boligvirkemiddeletaten prosjekt «**Bo i Oslo**»
- Repr. i styret for Frivillighetssentralen, Søndre Nordstrand.
- Delt. bydelens tverrfaglige ROP –gruppe (Ressurs og problemgruppa).
- Div. samarbeidsmøter med offentlige etater, OBOS og USBL sentralt.
- samarbeid med Lusetjern skole om kampanjen «Vis respekt – få respekt».
- Vi har mottatt besøk av studenter og andre, både fra inn- og utland, som vil ha erfaring fra ikke-kommunalt nærmiljøarbeid
- Det har blitt lagt ned mye arbeid i forprosjektet til Åsbråten-prosjektet: «Vi bare gjør det». Også dette året klarte vi å stoppe utbyggingsplaner på tomten Åsbråten 2.
- Mye tid har gått med til å forhandle med byråd og bydelsforvaltning om leie av lokaler (Ravnåsen barnehage) som kan benyttes til aktivitets-, kulturhus og Frivillighetssentral, samt planlegge drift av Frivillighetssentral og omlegging av vektertjenesten.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø 26.02.03

INFORMASJON OM BRANNVERN – NORSK BRANNVERNFORENING.

Vedlegg til punktet om HMS-internkontroll (helse, miljø og sikkerhet) som er omtalt i årsberetningen.



Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyrt med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.



Tørrkoking er en hyppig brannårsak! Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoplingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen i kommunen gi nærmere informasjon.

UTSKRIFT AV PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag ble avholdt onsdag 21.05.2003, kl 18 i Holmlia kirke.

Tilstede var 45 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 9 med fullmakt, til sammen 54 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: Sissel Weholdt.

VEDTAK: Godkjent.

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 referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Tove Bjørnstad
og til å underskrive protokollen
Line Marie Martinsen og Tor Nilsen

VEDTAK: Godkjent.

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

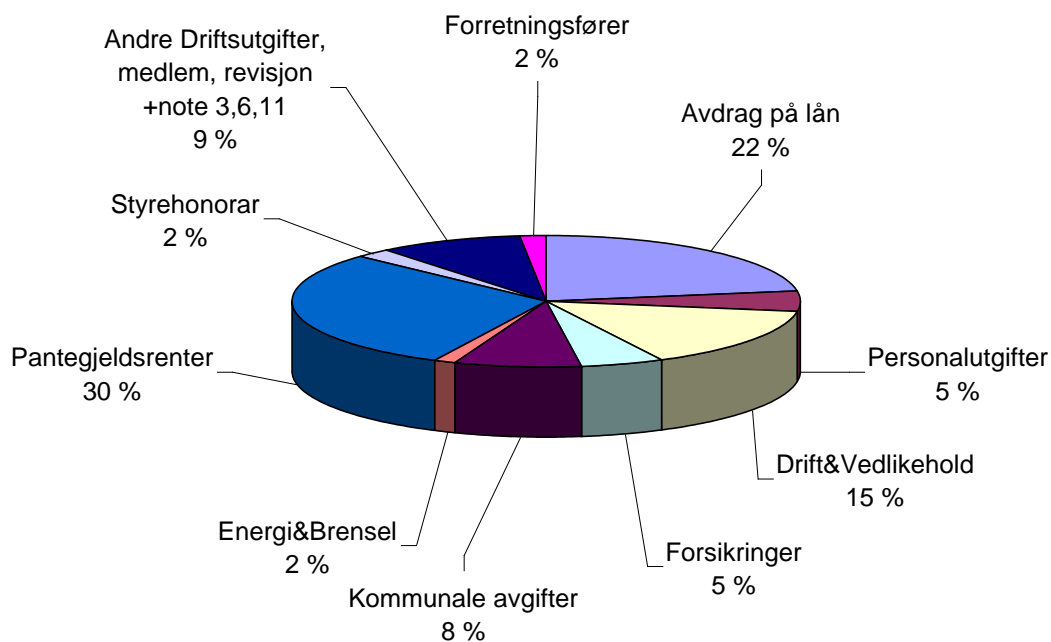
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent.

2. ÅRSBERETNING FOR 2002

Styrets årsberetning for 2002 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning. Kostnadsdiagrammet for 2002 som styret har utarbeidet viste seg å inneholde feil. Nytt korrigert kostnadsdiagram er derfor tatt inn nedenfor.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2002

A. Regnskapet for 2002

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

VEDTAK: Godkjent.

B. Anvendelse av disponible midler.

Styret foreslo å overføre de disponible midlene til driften i år 2003.

VEDTAK: Godkjent.

4. GODTGJØRELSER

- A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 190.000,-
- B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2002 ble foreslått satt til kr 6.449,-

VEDTAK: A. Godkjent.
B. Godkjent.

5. FORSLAG

D. Forslag fra Ingunn Bækken om innføring av IN-ordning.

Styret har mottatt forslag fra Ingunn Bækken i Ravnåsveien 9 B som lyder som følger:

”Vil med dette fremme forslag om åpning for nedbetaling av fellesgjeld, da dette kan gi noen en mindre månedlig utgift. Dette har ellers ikke noen betydning for andre beboere som ønsker dagens ordning. Åpningen innebærer kun en ubetydelig engangskostnad for borettslaget, tror derfor at dette bør være en grei sak å få gjennomført.”

Styrets vurdering:

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå avtale om N-ordning. Siden ordningen ikke får praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å nedbetale fellesgjelden, er det etter styrets vurdering heller ikke andre hensyn som tilsier at ordningen ikke bør vedtas.

Andelseiere som vurderer å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik nedbetaling.

Dersom generalforsamlingen vedtar IN-ordningen, ber styret om fullmakt til å inngå fastrenteavtale for felleslånet innen utgangen av 2004, under forutsetning av at dette er gunstig for borettslaget.

I fastrenteperioden kan det ikke foretas ekstraordinære innbetalinger på IN-lånet.

VEDTAK: Enstemmig godkjent.

E. Forslag fra Elisabeth Østrem vedrørende utbygging/ombygging av leiligheter

Styret har mottatt forslag fra Elisabeth Østrem som lyder som følger:

”Generalforsamlingen i Skovbakken borettslag pålegger styret å godkjenne utbygging/ombygging av leilighetene såfremt følgende er oppfylt:

1. Planene er i overensstemmelse med gjeldende byggtekniske standarder.
2. Det er dokumentert at alle lovpålagte offentlige godkjenninger er eller vil bli innhentet.
3. Skriftlig godkjenning av planene fra berørte naboer foreligger.

I tilfeller hvor naboer stopper planer som oppfyller pkt 1 og 2, kan generalforsamlingen være ankeinstans.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se seg enig i forslaget.

Begrunnelse: Gjeldende bestemmelser er dekkende.

VEDTAK: Andelseier trakk forslaget.

F. Forslag fra styret om endring av husordensreglenes punkt 5 og 6.

1. Husordensreglenes punkt 5 første avsnitt lyder:

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

Styret foreslår at denne setningen strykes.

Begrunnelse: Trappevask er satt ut til firma.

2. Husordensreglenes punkt 6 annet avsnitt lyder:

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

Styret foreslår at bestemmelsen gis følgende nye ordlyd:

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

Begrunnelse: Ordlyden i dagens bestemmelse er ikke treffende nok.

VEDTAK: 1. Godkjent.

2. Motforslag fra Elisabeth Østrem:

"Ballspill mot vegger er ikke tillatt unntatt der dette er spesielt tilrettelagt."

Elisabeth Østrem's forslag: 15 stemmer.

Styrets forslag vedtatt mot 15 stemmer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for 2 år ble foreslått:

Birgith Vedahl Ullnæss

Ravnåsvn 17 M

VEDTAK: Enstemmig valgt.

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

1. Ole Ramstad

Ravnåsvn 13 A

1. Ole Petter Hervold

Hallagerbakken 18 B

2. Lars Paulsen

Hallagerbakken 18 A

VEDTAK: 1. Hervold trakk sitt kandidatur - Ole Ramstad ble enstemmig valgt.

2. Lars Paulsen enstemmig valgt.

C. Som styremedlem for 1 år ble foreslått:

Farnaz Sohrabi

Ravnåsvn 5 B

22 stemmer

Ole Petter Hervold

Hallagerbakken 18 B

29 stemmer

VEDTAK: Hervold valgt som styremedlem for 1 år.

D. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Arne Nordhøy	Ravnåsvn 7 B	
2. Nabila Chaudhary	Hallagerbakken 10 C	
3. Tove Murud Ouaham	Hallagerbakken 18 C	
4. Per Øystein Feet	Ravnåsvn 7 C	20 stemmer
Farnaz Sohrabi	Ravnåsvn 5 B	28 stemmer

VEDTAK: Arne Nordhøy, Nabila Chaudhary, Tove M. Ouaham og Farnaz Sohrabi ble valgt.

E. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Line Marie Martinsen	Hallagerbakken 18 B
Muhammad S. Bhatti	Hallagerbakken 14 A
Amjad Rauf	Ravnåsvn 5 B
Per Øystein Feet	Ravnåsvn 7 C

VEDTAK: Enstemmig valgt

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

Birgith Vedahl Ullnæss delegert	Ravnåsvn 17 M adresse
Lars Paulsen varadelegert	Hallagerbakken 18 A adresse

VEDTAK: Enstemmig valgt.

Generalforsamlingen hevet kl. 20.00.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Sissel Weholdt /s/
møteleder

Tove Bjørnstad /s/
referent

Line Marie Martinsen /s/
protokollvitne

Tor Nilsen /s/
protokollvitne

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

Leder	: Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsvn 11 M
Nestleder	: Lars Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Sekretær	: Ole Ramstad	Ravnåsvn 13 A
Styremedlem	: Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Styremedlem	: Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B

Oslo 05.06.2003

Tove Bjørnstad /s/