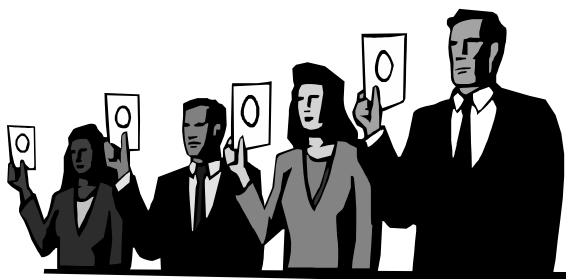


Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder styrets årsberetning og regnskap for 2003.

Styret har lagt mye arbeide i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslagets drift ved å møte opp på generalforsamlingen **13. mai 2004 kl 18.30 i samlingsalen på Hallagerbakken skole.**

Vi ønsker deg derfor velkommen til generalforsamlingen. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen, vise interesse, og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



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 du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du 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.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes
torsdag 13.05.2004 kl. 18.30 i samlingssalen, Hallagerbakken skole.

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 2003

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

- A) Årsregnskap for 2003
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2003

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret vedrørende vedlikehold av garasjehusene.
- B) Forslag fra Ingunn Bækken om bytte av batterier i røykvarslere.
- C) Forslag fra R.C.Thrap-Meyer om bygging av støyvern.
- D) Forslag fra R.C.Thrap-Meyer om informasjonsbrosjyre om fyrverkeribruk.

Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.04.2004

I styret for Skovbakken Borettslag

Farnaz H. Sohrabi /s/ Lars Paulsen /s/ Birgith Vedahl Ullnæss /s/
Tove M. Ouaham /s/ Ole J. Ramstad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2003

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsveien 17 M
Nestleder	Lars Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Sekretær	Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Styremedlem	Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Styremedlem	Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Arne Nordhøy	Ravnåsveien 7 D
Nabila Chaudhary	Hallagerbakken 10 C
Tove Murud	Hallagerbakken 18 C
Farnaz Sohrabi	Ravnåsveien 5 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Birgith Vedahl Ullnæss som delegert
Lars Paulsen som vara

VALGKOMITÉEN

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

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 15 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 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 skjedde i 1982.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

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

Likeså tas det sikte på å følge likestillingslovens bestemmelser i forbindelse med valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Borettslagets styre består av 4 kvinner og 5 menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget har 1 mann ansatt.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Hans Kristian Jakobsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Ravnåsveien 5 (på hjørne ved bommen). Vaktmester har nå fått egen E-post: skovbakken.vaktmester@multinett.no Vaktmester kan også kontaktes på telefon 95 27 81 78 mandag - fredag 08.00 - 15.00. Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. På vinterstid deles snøvakt i helger mellom vaktmester og to 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 (oppganger/kjellere/vifter/etc.) Det eneste borettslagets 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 bomiljøvekker kontaktes på telefon 91 66 05 16.

STYRET

Styret har kontor i Ravnåsveien 15 A med kontortid første tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og kl. 19.00. Styrets e-post skovbakken.br1@multinett.no. Se også borettslagets hjemmesider på <http://www.multinett.no/~skovbr/>

KABEL-TV

UPC er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget med mulighet for 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 blant annet hente eller bytte dekoder og annet utstyr for å benytte seg av UPC's tjenester. 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 som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. 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 etter ventelister. 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 første tirsdag i måneden mellom kl 18.30 og 19.00 eller legg en lapp i styrets postkasse utenfor Ravnåsveien 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 fås ved henvendelse til OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 90. Det er pr. 01.01.2004 registrert 6 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

RENHOLD

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

TEORETISK LEIE

Ved inngått avtale om teoretisk leie, som alle de tilknyttede borettslagene i OBOS nyter godt av, garanterer OBOS for, og overfører de samlede

husleieinntekter til borettslaget en fast dag hver måned (for tiden den 11. i måneden). OBOS overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier. Ordningen tilbys det enkelte borettslag helt kostnadsfritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har individualisert fellesgjeld (IN). Andelseiere har adgang til å nedbetale sin andel av fellesgjelden, så fremt borettslaget har flytende rente på IN-lån.

Nedbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Det påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 500,- ved etablering av avtalen. Ved forespørsel til OBOS forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt giro som skal benyttes ved nedbetaling. Nedbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.01. og 01.07. på borettslagets felleslån. Minimumsbeløpet er kr 30 000,- pr. gang. Beløpet **må** være kreditert OBOS klientkonto 10 dager før terminforfall. Ved nedbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn gjennom husleien.

Dersom borettslaget har inngått avtale om IN av fellesgjelden kan det foretas innbetaling i forbindelse med første ordinære terminforfall inntil 6 måneder etter at renten er bundet. Andelseier har ikke adgang til å nedbetale ekstraordinært i fastrenteperioden. Ved spørsmål kontakt styret.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

RABATTAVTALE MED TELENOR

Den gunstige rabattavtalen som NBBL og OBOS har inngått med Telenor ga frem til 05.11.2003 rabatter på bruk av fasttelefon på 20-25%. Post- og teletilsynet påla Telenor å redusere rabatten ned til 5% fra denne dato (10% for det du ringer for over kr 1.000 pr kvartal). Vedtaket er klaget inn for Samferdselsdepartementet. Inntil klagen er avgjort vil rabatten være 5%-10% Hvis NBBL og Telenor får medhold i klagen vil differansen i rabatt mellom 5%-10% og 20%-25% bli ettergitt.

FELLESmåLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Scandinavian Electric AS.

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

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2002 Rehabilitering av rekkehus på grunn av grunnvannskader.
- 2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
Skiftet kraner 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.
Innrødding 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 STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

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,

jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget på fellesområdene og i leilighetene.

Styret har anskaffet HMS-håndbok og er godt i gang med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

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 borettslagets styre vedtar dette.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg til OBOS avdeling forkjøp på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på www.obos.no. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må da være klar og må kunne dokumenteres gjennom bank, forsikring eller lignende finansieringskilder.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran

Øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Det er avholdt 11 styremøter i 2003 og styret har behandlet 87 saker. Arbeidsutvalget behandlet 224 saker.

Vararepresentant Nabila Chaudhary har trukket seg i løpet av perioden. Arbeidsutvalget har møte med vaktmester 1 gang på måned.

1 2003 har vi hatt åpningstid for besøk av beboere de 3 første tirsdag i måneden. Vi begynte å registrere besøk i mai og har på denne tiden hatt besøk av 67 beboere med større eller mindre ærend.

De største sakene styret har arbeidet med i 2003 er

- Nabokonflikt
- Problemer med avfall
- Fremleiesøknader
- Brannvern
- Problemer med parkeringsselskapet
- Skadeforebyggende arbeid på hovedstoppekraner
- Vedlikehold - se beretning fra Trafikk- og vedlikeholdsutvalget.

Klagesaker:

Det har i 2003 vært flere naboklager enn tidligere år.

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 rydd i søppelboder fordi beboere ikke gidder å kaste søppel i tom søppelcontainer fordi den står 2 meter lenger inn i søppelskuret.

Møter og kurs:

Møter med advokat samt andre offentlige instanser i forbindelse med nabokonflikt.

Møter med diverse firmaer i forbindelse med vedlikehold.

Møter med Viterra.

Møter med Scandinavian Electric.

Møter med Prima Renhold.

Flere av styrets medlemmer har deltatt på møter i regi av OBOS, Stiftelsen Holmlia Nærmiljø samt Multinett.

Styremedlemmer har også deltatt på diverse kurs i OBOS.

Informasjons- og miljøutvalget

- Utgitt 3 nummer av Skovposten som er borettslagets informasjonsavis.
- Det er foretatt en forbedring av borettslagets internettside www.mulltinett.no/~skovbrl slik at beboerne lettere kan søke etter informasjonen de trenger.
- Arrangert et beboermøte om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen).

Trafikk og Vedlikeholdsutvalget

Trafikk og vedlikeholdsutvalget har månedlige møter. De to utvalgene har i år jobbet mye tettere sammen og føler at vi nå utfyller hverandre på en bedre måte. I tillegg til vanlig vedlikehold av bygningsmassen (innvendig og utvendig) er de viktigste sakene vi har fått utført listet opp nedenfor.

- Det legges nye tak på rekkhusene. Utbedringene er nødvendig på grunn av opprinnelige uheldige bygningstekniske løsninger. Dette har ført til lekkasje og kondens på takhatter og avflassing av maling på enkelte steder.
- Alle hovedstoppekraner i blokkene er skiftet ut.
- Det er skaffet oversikt over alle kraner og rør i blokker og rekkehus. Varme, varmt og kaldt forbruksvann. Kraner og rør er merket for å lette rørleggernes arbeid ved eventuelle skader.
- Utvidelse av vaktmesterkontoret i Ravnåsveien 5A med lagerrom slik at utstyr, verktøy, maling etc. nå er samlet på ett sted.
-
- Innredning av gammelt vaskeri ved styrerommet i Ravnåsveien 15A til "snekkerbod" for vaktmester og andre. Her har vi både kappsag og sirkelsag.
- Utvidelse av Skovstua med ca.8 m² pluss en liten bod. Videre er kjøkkenkroken utbedret med oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er også innkjøpt noe dekketøy.
- Det er felt en del trær samt ryddet og beskåret hekker og busker. I den forbindelse er det kjørt 15 lass med lagets tilhenger til Grønmo.
- Kompostkvern er innkjøpt for å spare bortkjøring samt å produsere eget barkstrø.
-
- Rydding av fellesrom i blokkjellere. I år som i fjor og året før osv. samler det seg dessverre mye skrot i disse rommene. I tillegg til to stk. 36m³ containere fra Follo Containerservice, har vi kjørt 6 lass med lagets tilhenger. I motsetning til kvist og kvast, så er dette avfallet usortert og vi må vi betale ekstra dyrt for å få skrotet levert!!!!

- Det er montert brannstiger(rømmingsvei) for øverste etasje på baksiden av Ravnåsveien 7A-7E. Dette fordi brannvesenets stigebil ikke så lett kommer til på baksiden av denne husrekka.
- Alle leiligheter skal være utstyrt med et brannslukkningsapparat. Dette tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved flytting. Disse apparatene ble i fjor kjørt gjennom en pålagt 10års-kontroll og fikk byttet innhold og justert trykk.
- Det ble startet oppussing av midtre tun(RV11/RV13). Her ble det laget et lite grøntområde og bygget pergola med sittegruppe.
- Uteplassen i sydenden av Ravnåsveien 5 ble gjort tilgjengelig for alle beboere i laget. Her er det satt opp bord og benker.
- En del utendørs skillevegger både på blokker og rekkehus er skiftet ut. Til etterretning er dette et pågående prosjekt.
-
- Skilt med "barn leker" og skilt med "forbudt for motorisert ferdsel" er satt opp i begge innkjøringene til laget.
- Det er satt opp informasjonstavle ved inngangen til styrerommet og ved vaktmesterkontoret.
- Feieutstyr til traktor er byttet ut. Den nye enheten er utstyrt med vanntank. Dette vil dempe støvplagen betydelig ved feiing av gangveiene.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2003

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. 31.12.2003 kan overføre til regnskapsåret 2004.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

INNETEKTER

Inntektene i 2003 var totalt kr 9.116.520,-. Eksklusiv innbetalt andel fellesgjeld er det ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet.

UTGIFTER

Driftsutgiftene i 2003 var totalt kr 5.692.750,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 214.250,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1.000.000,-, mens regnskapet viser kr 1.411.820,-. Hovedårsaken til avviket er rehabilitering av tak som ikke var budsjettert.
- Pantegjeldsrenter ble budsjettert med kr 2.239.000,-, mens regnskapet viser kr 1.675.985,-. Hovedårsaken til avviket er redusert rente.
- Andre driftsutgifter ble budsjettert med kr 657.000,-, mens regnskapet viser kr 572.202,-. Hovedårsaken til avviket er at det ikke har påløpt ekstraordinære kostnader som det egentlig var rom for i budsjettet.

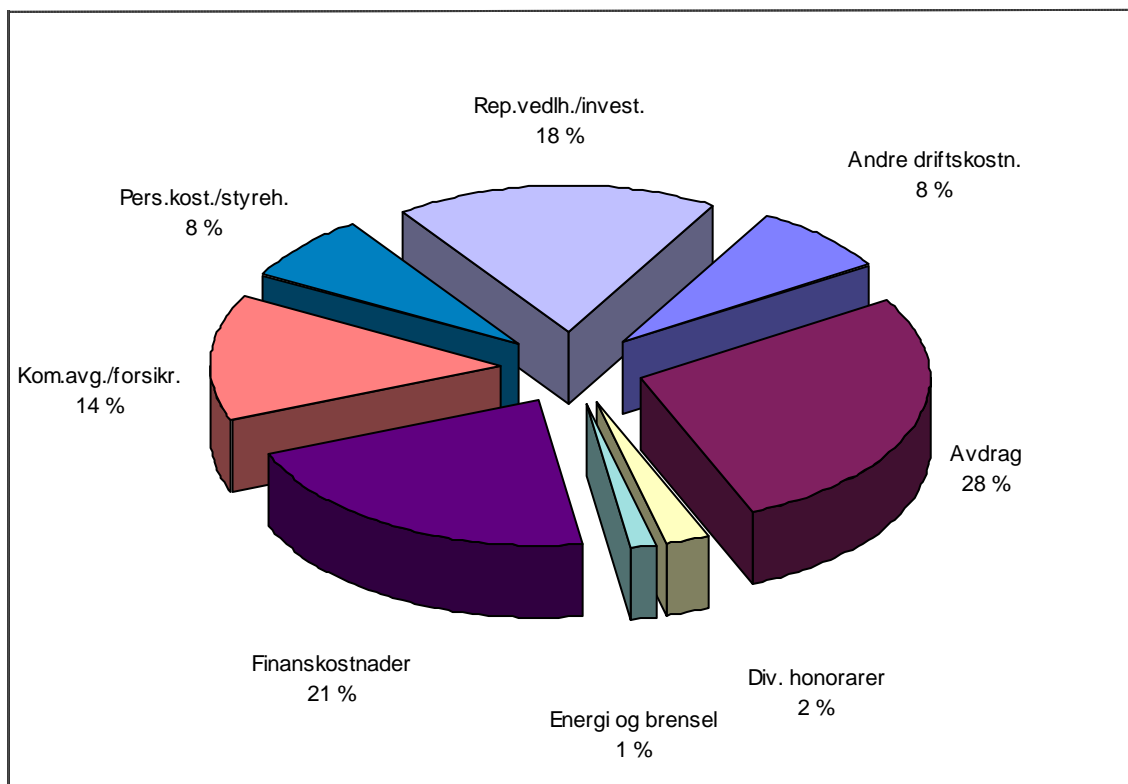
DISPONIBLE MIDLER

Resultatet av driften for 2003, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets disponible midler med kr 992.212,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2003 utgjør kr 1.750.378,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2004.

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

Hvordan kostnadene er fordelt vises i diagrammet nedenfor.



8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2004

KOMMUNALE AVGIFTER

Feieravgiften øker med 3,2 %.

Vann og avløpsavgiften øker med 13,2 %

Renovasjonsavgiften øker med 13,3 %

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS med flytende rente 2,8 % pr. 01.03.04.

Det vises til note 20 i regnskapet når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 0,25 %.

Renter på sparekonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 2,50 %.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med 5,7 % fra 2003 til 2004 (indeksøkning). Ut over dette har:

- If Skadeforsikring varslet en liten generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 11 %.

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

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 9,6 %.

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. Kraftprisene synes på nytt å ha normalisert seg og budsjettprisen gis på bakgrunn av de prisene en ved inngangen til året kan lese ut av terminmarkedet for elektrisk kraft. Fjernvarmeprisen forventes å variere fra 52,75 øre/kWh i januar 2004 til størrelsesorden 40,00 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 49,50 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2004 gir dette en gjennomsnittspris på 49,40 øre/kWh. I år 2003 ble tilsvarende gjennomsnittspris på 54,31 øre/kWh. Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2004. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 3.291.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 680.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2004.

Driften i 2004 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2004 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

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 Ravnåsveien 38, og kan treffes på telefon 22 61 35 25.

Oslo, 01.04.2004

I styret for Skovbakken Borettslag

Farnaz H. Sohrabi /s/ Lars Paulsen /s/ Birgith Vedahl Ullnæss /s/
Tove M. Ouaham /s/ Ole J. Ramstad /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2003, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 1 750 378. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. 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 2003 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 forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 20. april 2004

PricewaterhouseCoopers DA

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2003	2002	2004
INNTEKTER:			
1* LEIEINNTEKTER	8 730 588	8 692 217	8 740 000
2* RENTEINNTEKTER	40 896	44 650	40 000
INNB.ANDEL FELLESGJELD	266 511	0	0
3* ANDRE INNTEKTER	78 525	0	60 000
SUM INNTEKTER	9 116 521	8 736 867	8 840 000
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-43 925	-37 650	-44 000
REVISJONSHONORAR	-6 584	-6 449	-7 000
STYREHONORAR	-190 000	-190 000	-190 000
ANDRE HONORAR	-1 000	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-140 184	-133 508	-140 000
4* KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.	-32 538	-29 412	-50 000
5* PERSONALUTGIFTER	-408 652	-419 812	-415 000
6* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 411 820	-1 205 571	-1 800 000
7* ANDRE RENTEUTGIFTER	-1 135	-4 074	-3 000
8* PANTEGJELDSRENTER	-1 675 985	-2 412 690	-891 000
9* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-572 202	-646 259	-650 000
FORSIKRINGER	-432 389	-427 893	-474 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-665 565	-651 835	-765 000
10* TAP PÅ FORDRINGER	-1 087	-12 234	0
11* ENERGI / FYRING	-109 684	-123 620	-120 000
SUM UTGIFTER	-5 692 750	-6 301 007	-5 549 000
RESULTAT FØR FINANSIELLE			
INN- OG UTBETALINGER	3 423 771	2 435 860	3 291 000
FINANSIELLE INN./UTBET.			
NEDBETALT LÅN	-2 431 559	-1 815 660	-2 611 000
ENDRING DISP. MIDLER	992 212	620 200	680 000
DISPONIBLE MIDLER 1.1	758 166	137 966	1 750 000
ÅRETS BEVEGELSE	992 212	620 200	680 000
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 750 378	758 166	2 430 000

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2 0 0 3	2 0 0 2
DRIFTSKONTO I OBOS	1 208 157	464 325
INNESTÅENDE BANK	164 606	128 082
SPAREKONTO I OBOS	1 504 583	0
12* KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 326	85 795
SUM OMLØPSMIDLER	2 926 673	678 201
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-423 936	-49 116
13* GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP	-61 448	-68 425
PÅLØPNE AVDRAG	-84	0
14* BRENSELREGNSKAP	-271 018	197 506
15* ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-419 809	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	-1 176 295	79 965
DISPONIBLE MIDLER	1 750 378	758 166
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	-29 124 496	-31 556 055
21* BORETTSSINNSKUDD	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 X 100	-25 100	-25 100
SUM LANGSIKTIG GJELD	-74 474 796	-76 906 355
22* PANTSTILLELSE	82 425 200	82 425 200
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO DEN 31.12.2003 / 01.04.2004
I STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Farnaz H. Sohrabi /s/ Lars Paulsen /s/ Birgith Vedahl Ullnæss /s/
Tove M. Ouaham /s/ Ole J. Ramstad /s/

O B O S

Martin Mæland /s/
ADM. DIREKTØR

Egil J.Havre /s/
REGNSKAPSSJEF

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNTEKTER**

Grunnleie	8 460 220
Framleietillegg	111 204
Trappevask	191 528
SUM TEORETISK LEIE	8 762 952

REDUKSJON TEORETISK LEIE

Grunnleie	-14 242
Brensel	-3 020
Framleietillegg	-14 454
Trappevask	-648
SUM LEIEINNTEKTER	8 730 588

NOTE : 02**RENTEINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	4 583
Postbanken 0534 11 10477	738
Renter av driftskonto i OBOS	35 063
Renter på restanser brenseloppgjør	513
SUM RENTEINNTEKTER	40 896

NOTE : 03**ANDRE INNTEKTER**

Fjernvarme, opphør s.888	6 552
Lei parkeringsplasser; nøkkelsalg m.m.	61 477
Kredit nota -02, Reinhardt Maskin AS	10 496
SUM ANDRE INNTEKTER	78 525

NOTE : 04**KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.**

Svein Eriksen, takst	-2 406
Maler og Byggetapets.Forening, skjønn	-4 380
OBOS, juridisk bistand	-24 552
TILTJE	-1 200
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJEN.	-32 538

NOTE : 05**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-260 456
Annen lønn	-23 525
Påløpne feriepenge	-40 253
Arbeidsgiveravgift	-73 051
AFP -pensjon	-7 780
Yrkesskadeforsikring	-2 346
Arbeidsklær	-1 240
SUM PERSONALUTGIFTER	-408 652

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD**

Drogseth Blikkenslagerverksted	-455 991
SUM STØRRE BYGNM.VEDLIKEHOLD	-455 991

Drift/vedl.hold bygninger	-158 659
Drift/vedl.hold VVS	-275 127
Drift/vedl.hold elektro	-36 013
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	-22 151
Kabel/TV-anlegg	-237 422
Drift/vedl.hold brannsikring	-84 480
Drift/vedl.hold ventilasj.anlegg	-21 177
Drift/vedl.hold parker.anlegg	-3 777
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-51 591
Vedl.hold leil.,lokaler	-51 024
Egenandeler forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 409
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 411 820

NOTE : 07**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter OBOS neg.kasse	-7
Renter for sent bet.faktura	-68
Termingebyr OBOS-lån	-60
Forvaltningsgebyr	-1 000
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-1 135

NOTE : 08**PANTEGJELDSRENTER**

OBOS annuitetslån	-1 675 985
SUM PANTEGJELDSRENTER	-1 675 985

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie	-7 971
Container	-67 831
Skadedyrab./soppkontroll	-15 073
Div.leiekostnader/leasing	-22 145
Verktøy og redskap	-14 013
Lyspærer og sikringer	-4 130
Renhold ved firmaer	-210 693
Andre fremmede tjenester	-121 781
Kontor og datarekvisita	-10 280
Kopieringsmateriell	-11 339
Trykksaker	-8 393
Aviser,tidsskrifter,faglitt.	-521
Møter,kurs,oppdatering mv	-15 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 080
Andre kontorkostnader	-16 173
Telefon	-3 063
Porto	-9 829
Drivstoff biler,maskiner osv	-2 776
Vedl.hold biler,maskiner osv	-10 195
Bilgodtgjørelse oppg.pl	-3 471
Reisekostnader	-120
Bank og kortgebyr	-3 297
Velferdskostnader	-4 129
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-572 202

NOTE : 10**TAP PÅ FORDRINGER**

Restanser brenseloppgjør	-1 087
SUM TAP PÅ FORDRINGER	-1 087

NOTE : 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-106 629
Brensel hybler/vaktmesterrom	-3 055
SUM ENERGI / FYRING	-109 684

NOTE : 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer , resk.	1 136
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, 1.kvt.04	30 114
Forskudd styret	15 000
Styret , bankkonto	3 076
Leierestanser/brensel leil.161	25 210
DELKREDERE AVSETNING	
Leil.161	-25 210
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 326

NOTE : 13**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-12 844
Skyldig arb.giveravgift	-8 351
Skyldige feriepenger	-40 253
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	-61 448

NOTE : 14**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	1 707 053
Elektrisk energi	14 208
Diverse	9 351
Deposita brenselsoppgjør	-8 000
Brenselstillegg	-2 057 168
Oppgjørskonto	65 391
Til gode brensel, i retur uhevet	-1 853
SUM BRENSELSREGNSKAP	-271 018

NOTE : 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

LAVASA, dobbelbet.utest.brensel, tilb.bet.04	-17 239
SCANDIA, avregn.strøm desember	-10 434
VIKEN, avregn. fjernvarme	-392 136
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-419 809

NOTE : 16**AKSJER**

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	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 3,25 % Løpetid 8 år

Opprinnelig 2000	-36 870 201	
Nedbetalt tidligere	5 314 146	
Nedbetalt i år	2 431 559	
		-29 124 496
SUM PANTEGJELD		-29 124 496

NOTE : 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 325 200

NOTE : 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 74.449.696,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.03
en bokført verdi på kr. 98.826.418,-.

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Disp. midler
2	38200	1660	228456	4903	4133
9	38200	1704	234512	5033	4243
3	43000	2009	276487	5934	5002
2	112100	2325	319976	6867	5789
2	140800	2371	326307	7003	5903
16	116800	2396	329748	7077	5966
21	145600	2441	335941	7210	6078
3	121600	2464	339106	7278	6135
7	124500	2512	345712	7420	6255
2	150400	2512	345712	7420	6255
18	153300	2558	352043	7555	6369
2	160000	2700	371585	7975	6723
3	188700	2744	377641	8105	6832
47	200200	2836	390302	8377	7061
5	209800	2975	409432	8787	7407
12	186800	2999	412735	8858	7467
40	213700	3021	415763	8923	7522
20	215600	3048	419479	9003	7589
3	206000	3300	454160	9747	8217
34	234800	3347	460628	9886	8334
251	45 325 200	703 001	96 749 975	2 076 451	1 750 394

"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.

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

Andel gjeld er ikke oppgitt, da borettslaget har individualisert fellesgjelden. Det henvises til andel gjeld på den tilsendte ligningsoppgave.

5. FORSLAG

A) Forslag fra styret vedrørende vedlikehold av garasjehusene:

Styret foreslår å bytte dagens metallplater med treverk.

Begrunnelse:

Det må byttes ut en god del av dagens plater pga. skader og avflassing av maling. Platene er ikke handelsvare lenger og må spesialbestilles. For at dette skal bli pent må vi bytte et stort antall plater og eventuelt male de resterende. Vi vil få en dårlig løsning til en meget høy pris.

Treverket skal være trykkimpregnert og monteres som ribbevegg. Ved å bruke liggende kledning vil garasjehusene også virke mindre dominerende i landskapet. Treverk vil holde vel så lenge som metallplater og være lettere å utbedre og vedlikeholde ved for eks. skader etc.

B) Bytte av batterier i røykvarslere

Ingunn Bækken har sendt inn forslag om at borettslaget skal bekoste skifte av batterier til røykvarslerne.

Hun skriver følgende:

"Da jeg i mail 5/11-03 forsøkte å få til en ordning for å bedre brannsikkerheten i borettslaget, gikk styret i mot dette. Jeg synes fortsatt at forslaget er veldig bra og ønsker å ta det videre til årsmøtet/generalforsamling.

Jeg har forstått det slik at da røykvarslere ble påbudt, ble dette kjøpt inn av styret og delt ut til beboerne. Dette er ingen garanti på at de er montert riktig. Jeg har vært på visning i borettslaget hvor røykvarsleren lå på en stol ved siden av sengen!

Da jeg flyttet inn i 2001 var det kun 1 røykvarslere i hele huset. Det første jeg gjorde var å montere en røykvarslere til, slik at jeg nå har en i hver etg. Batteriene blir byttet 1 gang i året.

Jeg synes det er underlig at styret ikke engang vil vurdere kostnadene med mitt forslag eller i det minste har noen argumenter på hvorfor de ikke vil gå inn for det.

Håper der for at det er flere som synes at forslaget er en god ide og at det alikevel kan gjennomføres med støtte fra flertallet."

Styrets innstilling:

Kostnadene ved å kontrollere alle røykvarslerne står ikke i forhold til de eventuelle gevinstene som kan oppnås. Styret går derfor imot forslaget.

C. Bygging av støyvern

R.C.Thrap-Meyer har sendt inn følgende:

”Vi som har fasader ut mot idrettsplassen er til tider utsatt for svært mye støy om ettermiddagen og kvelden. Den lave vollen som er bygget rundt idrettsplassen har dessverre ingen effekt som støyvern. At idrettsplassen er asfaltert øker også problemet, i og med at asfalt reflekterer lyder – i motsetning til for eksempel grus, som absorberer lyder. Beliggenheten foran en fjellvegg hjelper heller ikke på problemet, i og med at alle lyder da reflekteres rett mot husene på den andre siden.

Jeg foreslår derfor, og jeg er sikker på at jeg har alle beboerne her med meg, at det bygges et solid støyvern rundt plassen, fortrinnsvis av betong. Forslaget bør, naturligvis, tas opp til diskusjon på generalforsamlingen før noen beslutninger fattes.”

D. Informasjonsbrosjyre om fyrverkeribruk

R.C.Thrap-Meyer skriver følgende i brev til styret:

”Jeg vil ellers takke for brev om fyrverkeri. Jeg er imidlertid skuffet over styrets innstilling. Å gjøre misbruk av fyrverkeri utelukkende til en politisak er å frasi seg sitt ansvar. Politiet vil uansett ikke gjøre noe med slike saker med mindre det foreligger konkrete anmeldelser. Jeg er ikke i stand til å levere noen anmeldelser, og jeg ville heller ikke gjøre det om jeg kunne. Dette er først og fremst et lokalt problem, som styret og borettslaget må løse. Skulle politiet involveres måtte dette være som en siste utvei, etter at alt annet har vært forsøkt.

Jeg foreslår derfor at styret lager en informasjonsbrosjyre om fyrverkeribruk, som kan deles ut til alle beboere i borettslaget innen desember. Problemet bør uansett nevnes på generalforsamlingen, slik at folk får anledning til å si sin mening om det.”

ÅRSRAPPORT 2003

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø – Frivillighetssentralen

Etter to-tre uker med nedvasking av lokalene, kunne vi i uke 15 flytte inn i lokalene i Ravnåsveien 38.

Mye tid har gått med til å forhandle om en leieavtale med bydelen. Etter et forhandlingsmøte i høst, med bydelsdirektøren, ble avtalen underskrevet 27.12.03.

Lokalene fungerer perfekt til Frivillighetssentral. Møbler, lamper, kontorutstyr og annet Inventar er delvis arvet, kjøpt eller funnet i containere. I tillegg har vi fått PC, overhead-prosjektor og lerret av en "nabo". Et økonomisk tilskudd fra OBOS bidro til at vi kunne gå til innkjøp av hvitevarer, bestikk, tallerkener, kopper, leie av kopimaskin etc.

Utleie

Vi leier og låner ut lokalene til beboere, frivillige og foreninger.

Brukere/leiere av huset siden august:

- Holmlia Sportsklubb
- Søndre Nordstrand Husflidslag
- Bydel Søndre Nordstrand
- Holmlia Pensjonistforening
- Natteravnene
- Securitas bomiljøvekter
- Røde Kors' TV-aksjon
- Konfirmasjoner
- Barsedåp
- Jubileumsfest for Midtre Ravnåsen brl.
- Fødselsdagsfeiringer voksne/barn

Frivillige

14 frivillige har blitt registrert siden april 2003.

Det har vært 7 faste frivillige i huset som har vekslet på å lage lunsj, steke vafler, vaske, pusse vinduer, rydde, snakke med folk som kommer innom, osv. Et av Stiftelsens styremedlemmer er daglig sysselmann på huset og tar seg av reparasjoner, skifter lysstoffrør, snekrer, skrur og måker snø. En frivillig er hjelpemann og "løpegutt". Deler ut "Avisen vår" til kirken, forretninger og skoler.

Til sammen 507 timer.

Brukere

8 brukere er registrert og har mottatt frivillige tjenester i sine hjem. Det er meldt flest behov om håndverksmessige tjenester

3 av brukerne har fått rutinemessig besøk av faste frivillige som har utført håndverkstjenester, handlejobber, fulgt til lege etc.

Til sammen 54 timer

Systue og bruktbuikk

Vi har kjøpt en brukt symaskin av Holmlia Menighet. To av de frivillige holder orden i «butikken» og bidrar brukere med gratis søm, skifting av glidelåser og reparasjoner av klær etc.

Kontor plass

Et av rommene tilrettelagt for frivillige avisskrivere og andre som trenger pc og ro til å skrive, jobbe med prosjekter o.a.

Julemarked

22. og 23. november ble det avholdt stort julemarked. Samarbeid mellom frivillighetssentralen m/frivillige og Natteravnene, Søndre Nordstrand Husflidslag og private "brukskunstnere."

10 frivillige bidro til å gjennomføre markedet. (66 arbeidstimer tils.)

Ca. 500 besøkende.

Aktiviteter i 2003

Natteravning

Antall nattevandringer: 40. Hver fredag fra kl. 22.00 til ca 01.30.

Antall natteravnere: 14 faste og 75 foreldre fra Holmlia skole.

Tore Helseth og Anne Lise Sandnes er ansvarlige for å organisere vandringene.

Vesta Forsikring AS sørger for at Natteravnene er forsikret under vandringene samt stiller med jakke/vester, tilbud om kurs etc.

Natteravnene har fremmøte i Frivillighetssentralen og samarbeider med Holmlia politipost, Holmlia skole, Barnevernets ungdomsteam og bomiljøvekteren.

Vektertjeneste

Bomiljøvekteren patruljerer i 24 borettslag/sameier 4 kvelder/netter i uka.
6 timer pr. kveld/natt.

På- og avtropp i Frivillighetssentralen.

"Avisen vår"

- en lokalavis for Holmlias beboere.

Det er utgitt 4 numre .

Avisen er delvis finansiert ved salg av annonser og abonnement.

Redaksjonene består av Åslaug Rygg, Elisabeth Østrem og Bente Nilsen.

Distribuerings : Holmlia Barne og ungdomskor.

Konferanser, møter og arrangementer for beboere /samarbeidspartnere

10 mai: Første "Åpent hus" på Frivillighetssentralen.

24-26. oktober ble den årlige beboerkonferansen på Klækken avholdt.

Tema på konferansen: Kafédialog = samtale, idè- og erfaringsutveksling mellom deltakerne.
BU-leder Thorbjørn Hansen og Bydelsdirektør Turid Glærum, redegjorde for bydelens økonomiske situasjon.

Antall deltakere tils.: 36

"Sludrekafé". 9 september inviterte Rhina Brunsell Harsvig (Bydelsutviklingskomiteen), Thorbjørn Hansen (BU-leder) til sentralen for at beboere , frivillige og de tillitsvalgte i brl./sameier skulle få mulighet til å diskutere, stille spørsmål, komme med idèer til politikerne.
Tils. 17 deltakere.

22-23 november. Julemarked. Ca 500 besøkende.

Miljøpatrulje

26.04- 120 barn og voksne ryddet veiene fra eget borettslag til Frivillighetssentralen. 3 store tilhengerlass med søppel fjernet. Vafler og saft på Frivillighetssentralen og alle fikk T-skjorter.

06.05-110 barn og voksne deltok på dugnad ved Ljanselva. Fjernet søppel og tømmerstokker, så etter bunndyr og økologisk mangfold. Lette etter "historiske brev" i gamle ruiner.

Politibussen kjørte patruljene fra Holmlia syd, alle fikk is og saft.

22.09- Start anti-taggeaksjon med høytrykkspyling, sliping av benker, fjerning av alle stifter, maling av flater og rengjøring av Heis på Holmlia stasjon. 90 voksne og ungdommer deltok i samarbeid med Tusenfryd, Flügger, Politiet, Motorsenteret, Senterledelsen, Holmlia skole og Jernbaneverket. Arbeidet varte en uke, og alle fikk gratisbillett til Tusenfryd.

18.10- Planting av blomsterløk i borettslagene. Sporlek med lommelykt i Frivillighetssentralen. Premier og konkurranse. 40 stk. deltok.

I løpet av året har mange ungdommer vært med på aksjonene som hjelpeledere.

EU-prosjekt

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har deltatt i et EU-prosjekt i samarbeid med Stiftelsen Idèbanken, Nærmiljøprosjektet på Sagene, "Bo i Oslo", Høgskolen i Oslo, prosjektet "Veien blir til" (Fattighuset) og Sagene samfunnshus. Dette har også vært et samarbeidsprosjekt mellom prosjektgrupper i Belgia, Tyskland, England og Spania. Hensikten med prosjektet (kort fortalt) var å finne god praksis innenfor utvikling av lokale miljøer og nærmiljøarbeid generelt. En representant fra SHN deltok på en felleskonferanse som ble avholdt i Berlin i juni. Stiftelsen Holmlia Nærmiljø ble presentert og var den norske gruppens eksempel på god praksis i lokalt nærmiljø- og utviklingsarbeid.

Ungdomstjenesten

Ungdomstjenesten ble opprettet som et møtested og bindeledd mellom ungdom, offentlige etater og hjelpeapparatet. For å få effektive samarbeidslinjer for de ungdommene som trenger det, er kontakt opprettet med BUP (Barne- og ungdomspsykiatri), barnevern, familievern og Holmlia skole. Tjenesten har primært fungert som leksehjelp til tre faste brukere, og som systemoppfølging for én ungdom. Ungdomstjenesten bidro med baking og salg av pepperkaker og brente mandler på Julemarkedet.

Internett

Vi har egen hjemmeside med lenker til andre tilbud i bydelen og til de borettslagene som har hjemmeside. På adressen www.holmlianarmiljo.no ligger vårt nye nettsted. Her er det mulig å orientere seg om hva som skjer i regi av Stiftelsen og Frivillighetssentralen. Vi har også et tilbud til borettslagene/sameiene om å komme gratis på nett. Stiftelsen Holmlia Nærmiljø- Frivillighetssentralen 06.01.04.

UTSKRIFT AV PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag ble avholdt torsdag 13.05.2004, kl 18.30 i samlingsalen, Hallagerbakken skole.

Tilstede var 20 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 4 med fullmakt, til sammen 24 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: Birgith Vedahl Ullnæss.

VEDTAK: 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 referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Tove Bjørnstad
og til å underskrive protokollen
Frode Alvad og Else Nakken Sunko.

VEDTAK: Enstemmig valgt.

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.

Det ble vedtatt en protokolltilførsel: Generalforsamlingen ber styret om å melde fra om frist for å sende inn forslag til generalforsamlingen, og at det avholdes et beboermøte i forkant av generalforsamlingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2003

Styrets årsberetning for 2003 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

A. Regnskapet for 2003

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

VEDTAK: Godkjent.

B. Anvendelse av disponible midler.

Styret foreslå å overføre de disponible midlene til driften for år 2004.

VEDTAK: Godkjent.

4. GODTGJØRELSER

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

B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2003 ble foreslått satt til kr 6.584,-

VEDTAK: A. Godkjent.

B. Godkjent.

5. FORSLAG

A. Forslag fra styret vedrørende vedlikehold av garasjehusene:

Styret foreslo å bytte dagens metallplater med treverk.

Motforslag: Saken utsettes til en ekstraordinær generalforsamling hvor styret legger fram alternative forslag med kostnader.

VEDTAK: Alt. forslag 8 stemmer
Styrets forslag 12 stemmer.
Styrets forslag ble vedtatt.

B. Bytte av batterier i røykvarslere

Ingunn Bækken har sendt inn forslag om at borettslaget skal bekoste skifte av batterier til røykvarslerne.

Styrets innstilling:

Kostnadene ved å kontrollere alle røykvarslerne står ikke i forhold til de eventuelle gevinstene som kan oppnås. Styret går derfor imot forslaget.

Tilleggsforslag fra Thrap-Meyer: Styret kjøper inn røykvarsler-batterier.

VEDTAK: Forslag for innkjøp av batterier fikk 6 stemmer. Styrets innstilling følger vedtatt mot 6 stemmer.

C. Bygging av støyvern

R.C.Thrap-Meyer har sendt inn følgende:

”Vi som har fasader ut mot idrettsplassen er til tider utsatt for svært mye støy om ettermiddagen og kvelden. Den lave vollen som er bygget rundt idrettsplassen har dessverre ingen effekt som støyvern. At idrettsplassen er asfaltert øker også problemet, i og med at asfalt reflekterer lyder – i motsetning til for eksempel grus, som absorberer lyder. Beliggenheten foran en fjellvegg hjelper heller ikke på problemet, i og med at alle lyder da reflekteres rett mot husene på den andre siden.

Jeg foreslår derfor, og jeg er sikker på at jeg har alle beboerne her med meg, at det bygges et solid støyvern rundt plassen, fortrinnsvis av betong. Forslaget bør, naturligvis, tas opp til diskusjon på generalforsamlingen før noen beslutninger fattes.”

VEDTAK: Forslagsstiller trakk forslaget.

D. Informasjonsbrosjyre om fyrverkeribruk

R.C.Thrap-Meyer skriver følgende i brev til styret:

”Jeg vil ellers takke for brev om fyrverkeri. Jeg er imidlertid skuffet over styrets innstilling. Å gjøre misbruk av fyrverkeri utelukkende til en politisak er å frasi seg sitt ansvar. Politiet vil uansett ikke gjøre noe med slike saker med mindre det foreligger konkrete anmeldelser. Jeg er ikke i stand til å levere noen anmeldelser, og jeg ville heller ikke gjøre det om jeg kunne. Dette er først og fremst et lokalt problem, som styret og borettslaget må løse. Skulle politiet involveres måtte dette være som en siste utvei, etter at alt annet har vært forsøkt.

Jeg foreslår derfor at styret lager en informasjonsbrosjyre om fyrverkeribruk, som kan deles ut til alle beboere i borettslaget innen desember. Problemet bør uansett nevnes på generalforsamlingen, slik at folk får anledning til å si sin mening om det.”

Tilleggsforslag om at saken drøftes videre på et beboermøte.

VEDTAK: Tilleggsforslaget enstemmig vedtatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

1. Tove Murud Ouaham	Hallagerbakken 18 C
2. Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Farnaz Sohrabi	Ravnåsvn 5 B
Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C

VEDTAK: 1. Tove Murud Ouaham enstemmig valgt.

2. Vigdis	9 stemmer
Farnaz	3 stemmer
Frode	2 stemmer
Børge	7 stemmer

Vigdis Jørgensen ble valgt.

B. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Nils-Ole Vollan	Hallagerbakken 8 C
2. Frode Alvad	Hallagerbakken 10 C
3. Jennifer Bush	Hallagerbakken 10 A
4. Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G

VEDTAK: Enstemmig valgt.

C. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

VEDTAK: Enstemmig godkjent at styret finner kandidater til en komite.

D. 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: Godkjent.

Generalforsamlingen hevet kl. 21.35.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Birgith Vedahl Ullnæss /s/
møteleder

Tove Bjørnstad /s/
referent

Frode A. Alvad /s/
protokollvitne

Else-Marie Nakken Sunko /s/
protokollvitne

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

Leder : Birgith Vedahl Ullnæss
Nestleder : Lars Paulsen
Sekretær : Tove Murud Ouaham
Styremedlem : Vigdis Jørgensen
Styremedlem : Ole Ramstad

Ravnåsvn 17 M
Hallagerbakken 18 A
Hallagerbakken 18 C
Hallagerbakken 14 C
Ravnåsvn 13 A

Oslo 08.06.04
Tove Bjørnstad /s/