

## *Kjære beboer!*

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2005.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **4. mai 2006 Kl. 18:00 i Holmlia kirke. Dørene stenger presis.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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



# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag avholdes  
torsdag 04.05.2006 kl. 18:00 i Holmlia kirke.

---

## 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 2005

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2005

- A) Årsregnskapet for 2005
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2005

### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styret  
Forslag fra Arne Nordhøy om å sette ned styrehonoraret til kr 50.000,-.  
Forslaget er tatt inn bak i heftet.
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

### 5. FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
- B) Nye husordensregler
- C) Søknad om ombygging av kjellerbod til nytt rom i leiligheten, fra Gabriele Leguina
- D) Søknad fra Tor Oppdahl om å sette inn vindu i bod og bygge om loftet
- E) Salg av "generasjonsleiligheter"  
Forslagene er tatt inn bak i årsberetningen

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13. mars 2006  
Styret i Skovbakken Borettslag

Lars Endre Paulsen /s/      Vigdis Jørgensen /s/      Tove Murud Ouaham /s/

Nils-Ole Vollan /s/      Muhammad Shafiq Bhatti /s/

---

## ÅRSBERETNING FOR 2005

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Styreleder :	Lars Paulsen	Hallagerbakken 18 A
Nestleder :	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem:	Tove Murud Ouaham	Hallagerbakken 18 C
Styremedlem:	Muhammad Shafiq Bhatti	Hallagerbakken 14 A
Styremedlem:	Nils Ole Vollan	Hallagerbakken 8 C

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Erik Litangen	Hallagerbakken 12 C
Mubbashar Hassan Bokhari (flyttet)	Hallagerbakken 8 B
Ole Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Roar Bergersen	Hallagerbakken 12 C

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Lars Paulsen som delegert  
Vigdis Jørgensen som vara

#### VALGKOMITEEN

Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B
Jennifer Bush	Hallagerbakken 10 A
Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsveien 17 M
Gangadai Simonsen	Hallagerbakken 8 F

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### 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 tjenesteleilighet (nr 162) hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 185, bruksnummer 50 og 51 og er på 46.760 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1982.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 9 styremedlemmer er det 2 kvinner og 7 menn.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Hans Kristian Jakobsen er ansatt for å ta seg av fellesområder og fellesrom (oppganger/kjellere/vifter/etc). Vaktmesterkontoret har adresse i Ravnåsveien 5 (ved bommen). Han kan kontaktes på tlf. 952 78 178 mandag-fredag mellom kl. 08.00-15.00, eller på e-post til: [skovbakken.vaktmester@multinett.no](mailto:skovbakken.vaktmester@multinett.no).

Styret er vaktmesterens arbeidsgiver, og henvendelser vedrørende hans arbeid skal gå skriftlig til styret.

Det eneste borettslaget har ansvar for i den enkeltes leilighet er radiatorer og vanntilførsel. Er det feil ved dette kan vaktmester kontaktes. Dersom noe skjer med dette utenom vaktmesters arbeidstid, må den enkelte beboer ta kontakt med rørlegger. Det presiseres at utvendige markiser er beboers ansvar.

#### VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, ta kontakt på 91 66 05 16.

## STYRET

Styret har kontor i Ravnåsveien 15 A. Det er åpent for henvendelser fra beboerne 1. og 3. tirsdag i måneden mellom kl. 18.30 og 19.30.

Styrets e-post er [styret@skovbakken.no](mailto:styret@skovbakken.no).

Borettslagets hjemmeside på internett er: [www.skovbakken.no](http://www.skovbakken.no), siden er under utarbeidelse.

## RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

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

## TV, RADIO, BREDBÅND OG TELEFONI

Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formål å fremforhandle gode avtaler for beboerne på Holmlia.

Per i dag har vi avtale med UPC på TV-grunnpakke på 25 kanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr UPC både betal-TV, NVOD (Near Video On Demand), DAB (Digital Radio, primært musikkanaler), fasttelefoni, digital telefoni og Internett bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om UPCs tilbud, se enten [www.multinett.no](http://www.multinett.no) eller [www.upc.no](http://www.upc.no)

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til UPC har **telefonnummer 02123**

Multinett har også inngått avtale med Smartcall om levering av fasttelefoni og bredbånd gjennom telefoninettet. Telefoninettet eies av Multinett. Bredbåndstjenesten fra Smartcall er basert på teknologien ADSL2+, noe som gir svært god kapasitet.

For ytterligere informasjon om disse tjenestene, se enten [www.multinett.no](http://www.multinett.no) eller [www.smartcall.no](http://www.smartcall.no)

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til Smartcall har **telefonnummer 02007**

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

**NextGen Tel** på ADSL, IP-telefoni og VOD, kundeservice **telefon 07979**

**Bluecom** på ADSL, **telefon 815 33 222**

**FirstMile** på ADSL, IP-telefoni og VOD, **telefon 07979**

**Ventelo** på IP-telefoni og ADSL, **telefon 815 33 222**

De kabelnettene tjenestene leveres gjennom er svært avanserte nett. Det er derfor viktig at du ikke gjør inngrep av noen art i nettet. Det unngår du ved ikke å ta dekselet av kontaktene i boligen din. Det gjelder både kabel-TV nettet og telefoninettet. Har du behov for å gjøre inngrep, vennligst kontakt UPC for kabel-TV nettet og Smartcall for telefoninettet.

## **PARKERING**

Borettslaget har plasser for utleie. Dersom du ønsker å leie 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 pålesing, se husordensreglenes punkt 7.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskapet First Park Norge AS som skal påse av reglene overholdes. First Park treffes på telefon: 22 75 30 30.

## **NØKLER/SKILT**

Styret har ansvaret for:

- \* Salg av nøkler til inngangsdørene i blokkene
- \* Salg av nøkler og fjernkontroller til garasjene
- \* Bestilling av gratis skilt til ringetablåer og postkasser

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 92. Det er registrert 10 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2006.

## **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Prima Renhold om vask av trappeoppganger/fellesarealer. Styret har ikke vært fornøyd med arbeidet som har vært utført, og har av den grunn vedtatt å si opp avtalen. Ny avtale har blitt inngått med Renholdsteknikk AS fra 1.7.06.

## **GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

Borettslaget har avtale med OBOS om garanti for betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD**

Borettslaget har inngått avtale om individualisert fellesgjeld (IN).

Dette gir andelseier adgang til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

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

Vedtar borettslaget å binde renten på Husbanklånet, har andelseier mulighet til å nedbetale ved førstkommende terminforfall, såfremt forfallet er innen 6 måneder etter at renten ble bundet. Etter dette er det ikke adgang til å nedbetale så lenge renten er bundet.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

## **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, styret eller på **Scandinavian Electric's hjemmeside**. <http://www.scandinavian-energy.no/>

## **INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV VARME OG VARMT VANN**

Borettslaget har individuell måling av varme og varmtvann. Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleieblanketten, og det foretas oppgjør en gang pr år etter avlesning. Avregning skjer pr 31.12.

I forbindelse med flytting må Clorius målerservice (Ista AS) lese av målerne for varme/varmt vann. Ista kan kontaktes på telefon 22 88 59 00.

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

- 2004 Legging av nye tak på rekkehusene.  
Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene.  
Oppstart på maling av rekkehus.
- 2003 Startet arbeid med taklegging rekkehusene.  
Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene.  
Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.
- 2002 Rehabilitering av rekkehus på grunn av grunnvannskader.
- 2001 Skiftet ut gjerder mot gangveier.  
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.  
Skiftet kranser 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.

## HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.



For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Boligselskapet har ansvar for å oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404700. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den enkelte andelseier må selv ha forsikring 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, har andelseier plikt til å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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,-**. Egenandelen må som hovedregel dekkes av den som eier andelen der skaden har oppstått.

#### 5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) eller telefaksnummer 22 86 55 46. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en avtalt pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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

Styret avholder styremøter en gang i måned der de store viktige sakene diskuteres og vedtas. I tillegg er styrerommet åpent for beboere den første og tredje tirsdagen i måneden der styret tar imot henvendelser fra beboerne. Styret tar også imot henvendelser fra beboerne pr e-post og som ordinær post.

Behandling av saker fra beboerne og forberedelser og etterarbeid i forbindelse med møter tar mye tid, og styret er i praksis samlet hver uke.

I tillegg blir en rekke oppgaver fordelt til de enkelte medlemmer for oppfølging. Dette arbeidet gjøres på dag- og kveldstid mellom møtene. I tillegg er det styret som utarbeider og deler ut informasjonsskriv, og arrangerer beboermøter og generalforsamling.

Styret ivaretar også arbeidsgiveransvaret overfor vaktmesteren.

De sakene som styret har arbeidet mest med i 2005 er:

- Vedlikehold - rehabilitering
- Støy - Naboklager
- Sjøppel – i søppelhusene og i fellesrom i blokkene
- Avtale med nytt renholdsselskap
- Parabolantenner
- Postkasseskilt
- Ringeklokkeskilt
- Forsikringssaker
- Generell Informasjon til beboerne

### **Vedlikehold - rehabilitering**

#### Rekkehusene

Som kjent er det de senere årene foretatt omfattende rehabiliteringsarbeid på rekkehusene. Takene er byttet og husene er malt utvendig i tillegg er vindskier og enkelte deler av bordkledningen og noen søyler byttet ut.

Arbeidet med utvendig rehabilitering (maling) av rekkehusene ble i stor grad ferdigstilt vår/sommer 2005. Imidlertid er det enkelte arbeider styret ikke er fornøyd med og dette er tatt opp med firmaet en rekke ganger. OBOS har i tillegg på vegne av styret reklamert skriftlig på arbeidene, og har fått tilbakemelding om at de siste utbedringsarbeidene vil bli foretatt i løpet av vår/sommer 2006.

Når det gjelder skillevegger og gjerder oppfordrer styret de enkelte andelseiere å holde disse ved like ved vasking og maling. Vaskemidler og maling til dette fås gratis av vaktmesteren.

#### Dører på søppelbodene

I løpet av 2005 fikk alle søppelbodene satt inn dører og netting.

Styret og vaktmester er generelt godt fornøyd med resultatet av ordningen.

#### Kjellerboder

Som tidligere informert vil alle fellesrommene i kjellerne bli gjort om til boder. Bodene vil bli leid ut til de av beboerne som har behov for ekstra bodplass. Styret kommer tilbake med informasjon om leie av bod etc.

Bakgrunnen for å omgjøre fellesrommene i kjellerne til boder, er at fellesrommene dessverre er blitt benyttet som oppbevaringsplass for søppel og skrot. I henhold til brannforskriftene er dette ikke lov.

Styret har brukt betydelige summer på å rydde opp i dette, penger som etter vår mening kunne og burde vært brukt til hyggeligere ting.

Arbeidet med å gjøre om fellesområdene til boder er nå godt i gang, men har tatt noe lenger tid enn forutsatt når det startet opp. Arbeidet gjøres av vaktmesteren og ville nok ha vært avsluttet dersom han ikke hadde vært nødt til å bruke så stor del av tiden sin på å rydde opp etter beboere som ikke vet hvordan de skal behandle avfallet sitt.

#### Rister

Det er montert rister ved blokkenes inngangsparti for å bedre adkomsten, og for å hindre at vi drar med oss sand, grus og møkk inn i oppgangene.

Styret var ikke fornøyd med det arbeidet som leverandøren gjorde, og styret ble til slutt nødt til å fjerne ristene slik de var montert av firmaet Rosmek AS. For å fjerne deler av støyen og gjøre ristene lettere håndterbare ble det montert en form for treramme på ristene. Utgiftene til ristene er dekket av Oslo kommune.

### **Planlagte, men ikke gjennomførte vedlikeholdsarbeider**

#### Tak på blokkene

På bakgrunn av erfaringene fra rehabiliteringen av rekkehusene besluttet styret i 2005 å få gjennomført en tilstandsvurdering av takene på blokkene. Styret kontaktet flere selskaper som kunne foreta en slik tilstandsvurdering og endte opp med å engasjere Bygg-Tech AS. Kort fortalt konkluderte rapporten med at takene var i rimelig god forfatning og kun krever enkel oppfølging de neste 6 til 10 år. Imidlertid bør luftepipebeslagene kontrolleres hvert år.

### Fasadene på blokkene

I forbindelse med tilstandsvurderingen av takene kom det fram at fasadene på blokkene trengte overflatebehandling snarest og at panelet enkelte steder er tørt og oppsprukket mens det andre steder var gått råte i det.

På bakgrunn av dette ble det besluttet å innhente en full tilstandsvurdering av fasadene på blokkene. Flere firmaer ble kontaktet og det beste tilbudet fikk vi igjen fra Bygg-Tech AS.

Rapporten viste behov for et relativt omfattende vedlikehold. Paneler, vinduer, dører og stålkonstruksjoner har en slitt og forvitret overflate som trenger behandling i løpet av kort tid. I tillegg viste balkongenes stålkonstruksjoner svakheter og skader.

Styret mente det ville være fornuftig å få en totaloversikt over behovet og foreta en prioritering av tiltakene basert på viktighet og kostnad.

Bygg-Tech AS fremla en rapport med kostnader basert på normale markedspriser. De totale kostnader ble av Bygg-Tech beregnet til over kr. 8 ½ millioner.

Det ble så innhentet tilbud på de spesifiserte arbeidene som rapporten viste. Det beste tilbudet ble levert av Mal-Consult AS med en pris på kr. 6 503 509,-. Dette tilbudet omfatter ikke utbedring av balkongenes stålkonstruksjoner da dette ikke er ferdig utredet. Arbeidet er planlagt å starte opp våren 2006 og avsluttes høst 2008.

Det er ikke planlagt å ta opp lån for å finansiere arbeidene. Styret mener at det bør la seg gjøre å dekke kostnadene ved arbeidene over driften i tillegg til det laget har av oppsparte midler. Dette forutsetter imidlertid at en rekke andre mindre ting blir nedprioritert og forutsetter at det ikke dukker opp uforutsette kostnader som må tas i løpet av kort tid.

### **Støy – naboklager**

Det er fortsatt en del naboklager. Disse dreier seg om:

- Unødig opphold i oppganger
- Støy fra TV, musikkanlegg, vaskemaskiner, oppussing etc.

Styret synes det er trist stadig å motta henvendelser om høy musikk, vaskemaskiner som går hele døgnet, og boring og oppussing på søndager og kvelder – til tross for stadige påminnelser om at husordensreglene er til for å følges.

### **Søppel og brannforskrifter**

Borettslaget har store problemer med beboernes søppelhåndtering. Dette er det informert om i en rekke skriv og det blir behandlet på nær sagt alle møter. Borettslaget bruker store summer på søppel hvert år, og mye av vaktmesters verdifulle tid går med til å rydde i søppelbodene.

Dessverre må vi minne enkelte om hvordan søppel skal behandles og kastes. Søppel skal kastes oppi containerne – ikke på gulvet, eller oppå lokket. Er nærmeste container full, skal man ta et eller to skritt ekstra inn i søppelboden og benytte en container som ikke er full - lokket skal alltid kunne gå helt igjen.

Søppelbodene er kun til vanlig husholdningsavfall (gjenknyttede søppelposer). Her skal det **ikke** kastes møbler, bildeler, større emballasje og lignende. Det er heller ikke anledning til å sette fra seg slike ting i oppganger, kjellerganger, garasjer eller andre fellesrom i borettslaget. Dette blant annet av hensyn til brannforskrifter. Dersom dette skjer og styret finner ut hvem som har satt det fra seg vil andelseier måtte dekke kostnadene ved bortkjøringen.

Er det behov for å kvitte seg med slikt, kan dette leveres gratis på Grønmo, og styret minner om at borettslaget her tilhenger til gratis utlån.

### **Informasjon**

Det er avholdt beboermøter i 2005 og 2006. Styret har levert ut egne referat fra disse møtene. På et av disse møtene var flere beboere opptatt av det sosiale miljøet. På den bakgrunn henvendte styret seg til beboerne med oppfordring om å ta kontakt, samt arrangere sosiale aktiviteter – uten respons.

Styret har utgitt "Styret Informerer" som er en forenklet versjon av "Skovposten". Dette er en rimeligere og raskere måte å informere på. I tillegg er det delt ut en rekke informasjonsskriv/informasjonsmaterieell om enkeltemner, blant annet om ventilasjon, søppelhåndtering og brannvern.

For øvrig er en ny internettside for borettslaget under utarbeidelse. Styret har i den forbindelse gått til innkjøp av domenet [www.skovbakken.no](http://www.skovbakken.no) til bruk for vårt borettslag. Siden er ikke ferdig da det har vist seg å ta lenger tid enn først antatt.

### **Møter og kurs**

Styret har hatt flere møter med firmaer i forbindelse med vedlikehold, og i forbindelse med bytte av rengjøringsfirmaer.

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

### **Generelt**

#### **Busker**

Arbeidet med å fjerne / flytte en rekke busker vekk fra endeveggene på blokkene, som startet opp i 2004, har fortsatt i 2005.

Bakgrunnen for dette er at røttene fra buskene har begynt å gå inn i ytterveggene og ville på sikt kunne skade muren. Buskene er flyttet til fjellveggen ved ballbanen, der vi håper de vil trives og være til glede.

### Trær

Det ble i 2005 fjernet en rekke trær på fellesområdet.

Enkelte av trærne ble fjernet på grunn av at de var angrepet av sykdom og på grunn av faren for skader på bygninger. Dette gjelder blant annet flere trær som ble felt på øvre tun og tre trær som ble felt foran blokka i Hallagerbakken 18 A. Det ble også fjernet enkelte bjørketrær etter anmodning fra andelseiere som var plaget av allergi.

I tillegg til dette har styret tynnet / fjernet enkelte trær for å gi mer lys og luft rundt blokkene. Det kan i den forbindelse nevnes at styret har fått positive tilbakemeldinger fra flere eiendomsmeglere som mener dette har vært med på å øke verdien på boligene i laget.

### Ny oppsamlingsplass for hageavfall

Styret besluttet i 2005 å flytte området for hageavfall. Hageavfall har i lengre tid blitt henlagt inntil fjellveggen rett sør for huskestativet, på baksiden av rekkehusene. Dette har ikke sett bra ut og styret har i lengre tid forsøkt å finne et bedre sted å henlegge hageavfall. Løsningen ble å flytte det kun 30 meter lenger sør vekk fra lekeområde, der det nå er "rammet inn" av en tujahekk. Arbeidet med å fjerne alt fra det tidligere "avfallsområdet" er tenkt fortsatt i 2006.

### Gjerder og skillevegger

Det ble skiftet en rekke gjerder mot gangveiene og skillevegger både ved rekkehusene og ved blokkene.

Maling og vedlikehold av gjerder og skillevegger er beboernes eget ansvar. Maling fås gratis ved henvendelse til vaktmesteren.

### Tagging

Problemet med tagging er blitt noe mindre, men det er fortsatt ett problem og det brukes til dels mye tid og penger på å fjerne dette.

Beboerne oppfordres til å informere styret dersom noen vet hvem det er som tagger i borettslaget.

### Dugnad

Det har vært arrangert dugnad med blant annet rydding, trimming av busker og vasking av uteboder.

Styret er fornøyd med oppmøte og engasjementet på dugnadene som har vært arrangert, og håper at så mange som mulig også blir med på dugnader i 2006 for å være med å gjøre vårt felles uterom pent.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2005**

### **RESULTAT**

Driftsoversikten for 2005 viser en økning av de disponible midler med kr 1.362.152,-.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2005 utgjør kr 1.841.590,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften i 2006.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2005 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

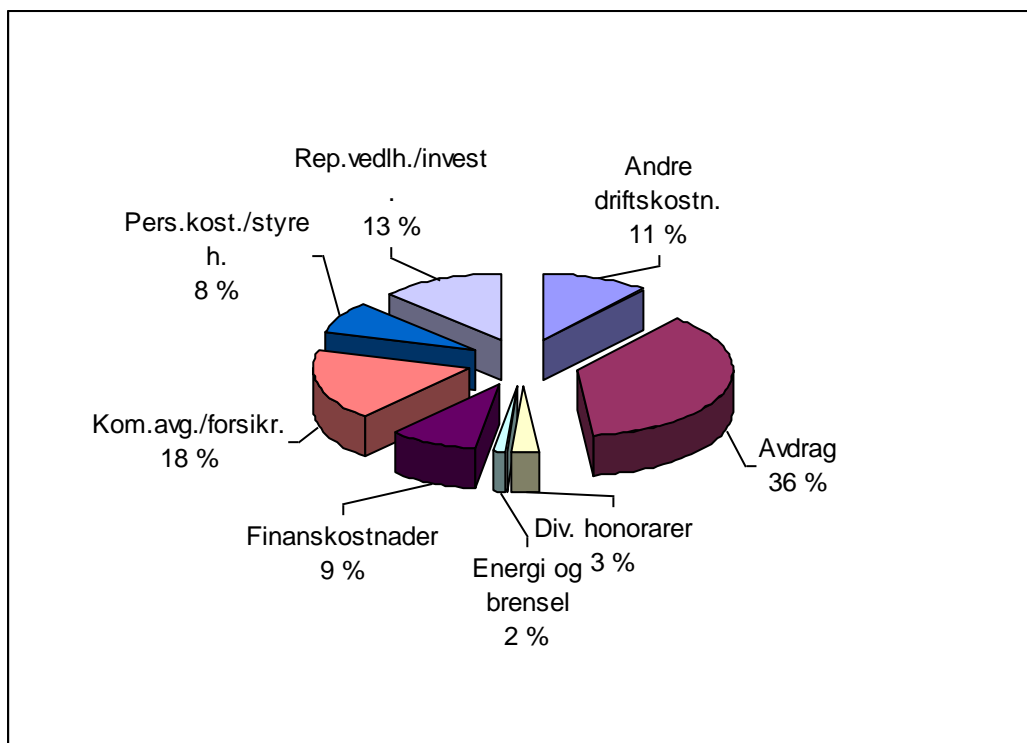
## INNTEKTER

Inntektene var i 2005 kr 8.713.913,-. Dette er kr 117.913,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalt andel fellesgjeld og andre inntekter bestående av større belegg på utleie av parkeringsplasser samt nøkkelsalg.

## UTGIFTER

Utgiftene var i 2005 totalt kr 4.617.302,-. Dette er kr 1.156.698,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at større vedlikeholdsarbeider har blitt utsatt til 2006.

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



## **F@KTURABEHANDLING**

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsningen sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

## **IN-ORDNINGEN**

I løpet av 2005 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 120.829,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

## **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

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 driftsoversikt som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten 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 har disponibelt i driften i regnskapsåret 2006.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at OBOS (forretningsfører) ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Dette vil først bli iverksatt fra 2006.



## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2006**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9%.

Renovasjonsavgiften øker med 7%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

### **LÅN**

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 2,88% pr. 1.3.06.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,40% pr. 01.01.2006.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,60% pr. 01.01.2006.

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret er uforandret for 2006.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten er kr 200,- per 2006.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2005 til 2006 med ca. 8,5%. Dette skyldes at indeksen øker med 7,4% (denne skal reflektere prisoppgangen på håndverkstjenester og indeksen brukes av alle forsikringsselskaper), i tillegg til at momsøkningen på 1% legges til nå. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med 11,6%.

### **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

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. 40% 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, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

## FJERNVARMEPRISEN

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 har steget kraftig gjennom år 2005 og er nå på et historisk høyt nivå. Fjernvarmeprisen forventes å variere fra 66,21 øre/kWh i januar 2006 til størrelsesorden 67,0 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 73,00 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2006 gir dette en gjennomsnittpris på 71,6 øre/kWh, forutsatt at dagens høye kraftpriser holder seg gjennom regnskapsåret. I år 2005 ble tilsvarende gjennomsnittpris på 60 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

## 9. BUDSJETT 2006

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2006. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 1.827.001,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet negativ reduksjon i de disponible midler på kr -816.293,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2006.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.000.000,- til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av blokker samt rensing av ventilasjonsanlegg.

Driften i 2006 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene, men det er budsjettet med en renteøkning på 1% som fører til økte kapitalkostnader.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2006.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2006 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## 10. STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Det vises til en kort presentasjon av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø som er inntatt bak 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, 13.03.2006

I styret for Skovbakken Borettslag

Lars Endre Paulsen /s/      Vigdis Jørgensen /s/      Tove Murud Ouaham /s/

Nils-Ole Vollan /s/      Muhammad Shafiq Bhatti /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

## Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2005, som viser disponible midler 31. desember på kr 1 841 590. 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. Regnskapslovens regler, forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og norsk god bokføringsskikk
- 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, 5. april 2006

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

**DRIFTSOVERSIKT**

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006	
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	8 492 016	8 529 480	8 516 000	8 762 000
RENTEINNEKTER	2	19 844	22 094	20 000	40 000
INNB.ANDEL FELLESGJ.		120 829	413 638	0	0
ANDRE INNEKTER	3	81 224	193 305	60 000	60 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>8 713 913</b>	<b>9 158 517</b>	<b>8 596 000</b>	<b>8 862 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-50 200	-43 925	-50 000	-50 000
REVISJONSHONORAR		-6 716	-6 663	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
FORR.FØRERHONORAR		-140 184	-140 184	-140 000	-144 000
KONSULENTHONORAR	4	-57 490	-15 214	-50 000	-60 000
PERSONALUTGIFTER	5	-389 221	-443 825	-415 000	-415 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-936 195	-3 824 613	-2 200 000	-3 000 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		0	-84 320	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-658 557	-747 780	-643 000	-656 662
FORSIKRINGER		-520 841	-473 887	-521 000	-581 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-788 734	-753 494	-788 000	-849 000
ENERGI / FYRING	8	-111 940	-113 880	-120 000	-120 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-767 226	-615 265	-650 000	-736 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-4 617 302</b>	<b>-7 453 050</b>	<b>-5 774 000</b>	<b>-7 035 000</b>
<b>RES. FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>4 096 611</b>	<b>1 705 467</b>	<b>2 822 000</b>	<b>1 827 001</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBET.</b>					
NEDBETALT AND.FELLESGJ.		-120 829	-413 638	0	0
NEDBETALT LÅN		-2 613 630	-2 562 769	-2 635 000	-2 643 294
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>1 362 152</b>	<b>-1 270 940</b>	<b>187 000</b>	<b>-816 293</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		479 438	1 750 378	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		1 362 152	-1 270 940	0	0
<b>DISP. MIDLER 31.12</b>		<b>1 841 590</b>	<b>479 438</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
<b>OMLØPSMIDLER:</b>		
DRIFTSKONTO I OBOS	758 223	1 046 775
INNESTÅENDE BANK	98 935	309 959
SPAREKONTO I OBOS	1 928 964	142 179
KUNDEFORDRINGER	19 734	28 659
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10	3 804	241 487
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>2 809 659</b>	<b>1 769 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>		
LEVERANDØRGJELD	-245 027	-178 902
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.11	-64 067	-79 768
PÅLØPNE RENTER	-84	105
PÅLØPNE AVDRAG	123	-95
BRENSELSREGNSKAP 12	-405 970	-634 304
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 13	-253 045	-396 657
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-968 070</b>	<b>-1 289 621</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>1 841 590</b>	<b>479 438</b>
<b>ANLEGGSMIDL. ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>		
AKSJER 14	3 900	3 900
BYGNINGER 15	96 750 000	96 750 000
TOMT	2 076 418	2 076 418
VARIGE DRIFTSMIDLER 16	702 976	702 976
TJENESTELEILIGHET 17	285 000	285 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>99 818 294</b>	<b>99 818 294</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>		
PANTEGJELD 18	-23 413 630	-26 148 089
BORETTSSINNSKUDD 19	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 * 100	-25 100	-25 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 763 930</b>	<b>-71 498 389</b>
PANTSTILLELSE KR 20	82 425 200	82 425 200
GARANTIANSVAR KR	0	0

OSLO, 31.12.2005  
Styret for SKOVBAKKEN BORETTSLAG

LARS ENDRE PAULSEN /s/

VIGDIS JØRGENSEN /s/

TOVE MURUD OUAHAM /s/

MUHAMMAD SHAFIQ BHATTI /s/

NILS-OLE VOLLAN /s/

**NOTE: 1****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 960 632
Framleietillegg	123 843
Trappevask	172 482
Reg.kapitalkostnader (IN)	2 938
Kapitalkostnader (IN)	3 259 062

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **8 518 957**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-20 108
Brensel	-742
Framleietillegg	-4 607
Trappevask	-158
Kapitalkostnader (IN)	-1 326

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **8 492 016**

**NOTE: 2****RENTEINNEKTER**

Renter bank	17 086
Renter av driftskonto i OBOS	2 757

**SUM RENTEINNEKTER** **19 844**

**NOTE: 3****ANDRE INNEKTER**

Erstatning for skade i Skovstua	1 716
Leie p-plasser, nøkkelsalg m.m.	77 708
Betalt av beboere for bortkjøring søppel	1 800

**SUM ANDRE INNEKTER** **81 224**

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning	-3 975
Bygg-Tech AS	-37 913
Byggforsk	-15 602

**SUM KONSULENTHONORAR** **-57 490**

**NOTE: 5****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-271 224
Annen lønn	-26 962
Påløpne feriepenger	-41 961
Arbeidsgiveravgift	-65 047
AFP - pensjon	-3 480
Yrkesskadeforsikring	-2 947
Ref.sykepenger	21 476
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	2 415
Arbeidsklær	-1 490
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-389 221</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bjørn Kristiansens Malerservice	-168 685
<b>SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD</b>	<b>-168 685</b>

Drift/vedlikehold bygninger	-230 397
Drift/vedlikehold VVS	-82 753
Drift/vedlikehold elektro	-68 289
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-28 462
Kabel/Tv-anlegg	-281 893
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 785
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 679
Kostnader leiligheter, lokaler	-495
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-757
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-936 195</b>

**NOTE: 7****RENTEUTGIFTER**

OBOS	
annuitetslån	-648 310
Termingebyr OBOS-lån	-60
Morarenter leverandør	-119
Morarenter Elcon Finans	-8 808
Bankgebyr/visa	-256
Forvaltningsgebyr	-1 004
<b>SUM RENTEUTGIFTER</b>	<b>-658 557</b>

**NOTE: 8****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-111 174
Fjernvarme	-766
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-111 940</b>



**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Lokalleie		-1 665
Container		-58 555
Skadedyrarb./soppkontroll		-16 326
Verktøy og redskaper		-24 400
Driftsmateriell		-8 115
Lyspærer og sikringer		-4 334
Renhold ved firmaer		-227 681
Andre fremmede tjenester :		
- Leasing energisystem	-159 451	
- Stiftelsen Holmlia Nærmiljø	-125 244	-284 695
Kontor- og datarekvisita		-31 464
Kopieringsmaterieill		-5 685
Trykksaker		-3 159
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur		-2 400
Møter, kurs, oppdateringer mv		-18 605
Andre kostnader tillitsvalgte		-6 782
Andre kontorkostnader		-9 094
Telefon/bredbånd		-6 092
Porto		-14 930
Drivstoff biler, maskiner osv		-1 431
Vedlikehold biler/maskiner osv		-7 475
Bilgodtgjørelse		-4 418
Reisekostnader		-634
Bank og kortgebyr		-3 512
Velferdskostnader		-7 760
Konstaterte tap		-18 015
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>		<b>-767 226</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne		3 804
Andre fordringer, leierestanser/brensel generasjonsleilighet		25 210
<u>Avsetning tap på fordringer generasjonsleilighet</u>		<u>-25 210</u>
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>3 804</b>

**NOTE: 11****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk		-12 488
Skyldig arbeidsgiveravgift		-9 617
Skyldige feriepenger		-41 962
<b>SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER</b>		<b>-64 067</b>

**NOTE: 12****BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	-1 698 294
Rep./vedlikehold	-3 307
Diverse	-19 398
Brenselstillegg	2 116 126
Oppgjørskonto	423
Til gode til beboere, uhevet	10 420
<b>SUM BRENSELSREGNSKAP</b>	<b>405 970</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-1 445
Fjernvarme desember 05	-240 594
Strøm desember 05	-11 006
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-253 045</b>

**NOTE: 14****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	
<b>SUM AKSJER</b>	<b>3 900</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt i 1986  
Gnr.185/bnr.50 og 51

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin Tilgang 2004	84 320
Henger Tilgang 1998	22 900
Kopimaskin Tilgang 1998	13 505
Kopieringsmaskin Tilgang 1999	14 084
Traktor m/redskap Tilgang 1999	533 574
Data-anlegg Tilgang 1994	15 121
PC m/printer Tilgang 2000	19 472

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>702 976</b>
--------------------------------	----------------

---

**NOTE: 17****TJENESTELEILIGHETER**

Leilighet nr. 111	64 000
Leilighet nr. 160	77 000
Leilighet nr. 161	78 000
Leilighet nr. 109	66 000

---

<b>SUM TJENESTELEILIGHET</b>	<b>285 000</b>
------------------------------	----------------

---

**NOTE: 18****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS

Renter 31.12.05: 2,65%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2000 -36 870 200

Nedbetalt tidligere 10 722 112

Nedbetalt i år 2 734 459

-23 413 628

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 413 628</b>
-----------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 19****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984 -45 325 200

---

<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-45 325 200</b>
-----------------------------	--------------------

---

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 68 738 707

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005  
en bokført verdi på kr.: 98 826 418

**LEILIGHETER**

Ant.leil	Oppr.innsk.	Fellesk.pr. mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Disp.mid.
2	38 200	1 430	228 374	4 901	4 347
9	38 200	1 457	234 712	5 037	4 468
3	43 000	1 697	276 490	5 934	5 263
2	112 100	1 943	320 147	6 871	6 094
16	116 800	1 847	329 770	7 077	6 277
3	121 600	2 067	339 158	7 279	6 456
7	124 500	2 109	345 730	7 420	6 581
2	140 800	1 969	326 249	7 002	6 210
21	145 600	1 873	335 872	7 208	6 393
2	150 400	2 095	345 730	7 420	6 581
18	153 300	2 136	352 067	7 556	6 701
2	160 000	2 381	371 548	7 974	7 072
11	186 800	2 676	412 623	8 856	7 854
1	186 800	6 195	412 623	8 856	7 854
3	188 700	2 407	377 651	8 105	7 188
46	200 200	2 513	390 325	8 377	7 430
1	200 200	3 352	390 325	8 377	7 430
3	206 000	2 815	454 167	9 747	8 645
5	209 800	2 645	409 337	8 785	7 792
40	213 700	2 683	415 674	8 921	7 912
20	215 600	2 705	419 430	9 002	7 984
33	234 800	2 843	460 739	9 888	8 770
1	234 800	3 763	460 739	9 888	8 770
<b>251</b>	<b>45 325 200</b>	<b>608 611</b>	<b>96 749 972</b>	<b>2 076 400</b>	<b>1 841 590</b>

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

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

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

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

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

## **GODTGJØRELSER**

Oslo, 26/2-2006

Til styret i Skovbakken borettslag.

Forslag til generalforsamlingen 4. mai 2006 om å senke samlet styrehonorar til 50.000/femtitusen kroner.

Dette gjør jeg fordi borettslaget trenger sårt til de pengene dette ville spare borettslaget for. Å frigjøre disse pengene til blant annet oppussingsarbeid vil komme hele laget til gode, og ikke bare styret.

Dessuten reagerer jeg på at styrverv som i utgangspunktet skulle være arbeid man frivillig ytte til fellesskapets beste er blitt til en godt betalt jobb.

Med vennlig hilsen  
Arne O. Nordhøy  
Ravnåsveien 7 D  
1254 Oslo

## **FORSLAG**

### **A. Vedtektsendring**

Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for borettslaget. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny borettslagslov som trådte i kraft 15.08.05. OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for borettslagene som tar hensyn til lovendringene, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt borettslag.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven faller bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig om vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styrets forslag følger vedlagt.

### **STYRETS INNSTILLING:**

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer først gjøres på neste ordinære generalforsamling. Dette har sammenheng med at de nye vedtektene er utarbeidet gjennom en grundig prosess, og at man må være sikre på at endringer i disse ikke er lovstridige eller får utilsiktede konsekvenser.

## VEDTEKTER

for Skovbakken Borettslag org nr 953917009

vedtatt på ordinær generalforsamling den .....

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Skovbakken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,



- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, vannkraner/armaturer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(3) Andelseiere med balkong/terrasse har ansvar for vedlikehold, rengjøring og overflatebehandling, av gulv og innvendig del av balkongside.

(4) Andelseier som har eksklusiv bruksrett til uteområde, har ansvar for vedlikehold av dette, samt rengjøring og maling av gjerde og eventuelt skillevegger som grenser inntil området.

(5) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, vannkraner/armaturer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, terrasse- og balkongdører og innvendige dører med karmen.

(6) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(7) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(8) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(12) Unnlater andelseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper innen en gitt tidsfrist, kan borettslaget sørge for vedlikeholdet for vedkommende andelseiers regning uten videre varsel.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og hovedinngangsdør til den enkelte leilighet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## B. NYE HUSORDENSREGLER

### HUSORDENSREGLER FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG VEDTATT 23.05.2002, sist endret...

#### 1. Innledning

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

Vedtekter, husordens- og andre regler skal bidra til å sikre dette.

Andelseierne/beboerne plikter å fø1ge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Et tilsvarende ansvar gjelder også for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

#### 2. Ro

Alle dager mellom klokken 22:00 og klokken 08:00 skal det være ro i borettslaget. Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er bare tillatt mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 alle hverdager, samt mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på 1ørdager. Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er ikke tillatt på søndager, høytidsdager og bevegelige helligdager. - De nærmeste naboene må varsles når det holdes selskaper som medfører ekstra støy.

#### 3. Avfall

Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallsbeholderne i søppelbodene. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå sø1 i og rundt bodene. Det presiseres at beholderne kun skal brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i egne beholdere for papir. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor beholderne i søppelbodene. Alt annet avfall som møbler bygningsdeler og lignende er det beboernes ansvar å bli kvitt.

#### 4. Klesvask, tørking og teppebanking

Det er ikke tillatt å riste duker, sengeklær, tepper og lignende fra balkonger eller vinduer. Klesvask må ikke henge ute på søndager eller andre helligdager. Tepper kan bankes på de oppsatte stativene på hverdager mellom klokken 08:00 og klokken 20:00, på 1ørdager mellom klokken 10:00 og klokken 17:00. Tepper, sengeklær og lignende skal ikke henges over rekkverk på balkong eller vindu.

#### 5. Fellesrom i blokkene

Private eiendeler skal ikke stå i trapper, vindfang, inngangsparti eller i gangene i kjellerne. Barnevogner kan settes i vindfangene, såfremt dette ikke hindrer passering eller adkomst til postkassene. Lek og unødig opphold i kjeller og oppganger er ikke tillatt. Ytterdøren skal alltid være låst.

#### 6. Uteområdene

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



Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.

### **7. Kjøring og parkering**

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

Kjøring kan bare foretas med syke/bevegelseshemmede, eller med flyttelass/andre tunge lass. Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring. Beboere må parkere i henhold til skilting. Større kjøretøy (lastebiler og lignende) og campingvogner skal ikke parkeres på borettslagets område.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind. Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres. Garasjene skal holdes låst. Lek, sykling og unødig opphold er ikke tillatt.

Bilreparasjoner og utvendig bilvask er ikke tillatt på borettslagets område.

### **8. Dyrehold**

Det er tillatt å anskaffe og holde hund.

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

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund forplikter seg til å fø1ge nedenstående bestemmelser og underskrive en "Erklæring om dyrehold". Erklæringen er tatt inn bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

Dyret skal holdes i band på borettslagets område.

Dyret skal ikke luftes på borettslagets område.

Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.

Dyret må aldri komme i sandkasser og på lekeplasser.

Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten, dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås.

Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget.

### **9. Andre bestemmelser**

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

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

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

**10. Brudd på husordensreglene**

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp av den som observerer dette, direkte med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Husordensreglene er omtalt i vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene er å anse som vesentlig mislighold.

**C. Søknad om ombygging av kjellerbod til nytt rom i leilighet fra Gabriele Leguina**

Vi kjøpte leilighet U0101 i Hallagerbakken 14b i desember. De daværende eierne fortalte oss at de hadde vært i kontakt med styret angående bytting av bod for videre å bygge den inn som et disponibelt rom i leiligheten.

Vi ønsker med dette å videreføre denne søknaden.

M.v.h. Gabriele og Thierry Morel

**STYRETS INNSTILLING:**

Da søknaden ikke vil kunne godkjennes av Plan- og bygningsetaten, kan ikke styret gi sin tilslutning til denne søknaden.

**D. Forslag fra Tor Oppdahl, Ravnåsveien 17 H, leilighet 2051 om å sette inn vindu i bod og bygge om loftet**

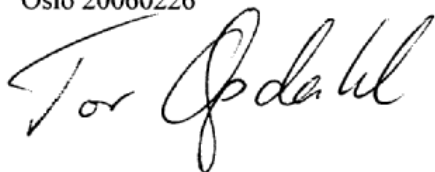
Skovbakken borettslag  
v/ Styret

Angående Generalforsamling torsdag 4. mai 2006-02-26

Disse punktene ønskes behandlet.

1. Mulighet for å sette inn vindu i "bod", øvre etasje, gule rekkehus. Etter standardmål – likt for alle som ønsker å sette inn vindu.
2. Mulighet for å kunne bygge seg opp i takåser, med trapp fra "bod", gang eller soverom, for å lage tørrom / lager. Eventuell endring/styrking av takåser gjøres i samråd med vaktmester. Byggplaner godkjennes av vaktmester, for å sikre lufting etc. Tegninger er vedlagt for utnyttelsespotensial. Det er antatt en takvinkel på 22.5 grader.

Tor Oppdahl  
Ravnåsveien 17H  
1254 Oslo  
Oslo 20060226



**STYRETS INNSTILLING:** Styrets innstilling er at dette ikke er tilrådelig.

**E. Salg av generasjonsleiligheter**

Styret ønsker å selge leilighetene etter hvert som kontraktene går ut. Første kontrakt går ut 31.10.06 og siste kontrakt går ut 31.08.08. Salget vil bli gjennomført av megler til høystbydende.

**STYRETS INNSTILLING:** Styret foreslår at forslaget vedtas.





## Velkommen til DIN Frivillighetssentral på Holmlia!

Siden 1991 har Stiftelsen Holmlia Nærmiljø hatt som å mål å skape et trygt bomiljø på Holmlia. I 2003 «kom vi oss i hus» i Ravnåsveien 38 og startet Holmlia frivillighetssentral.

### Dette kan vi nå tilby Holmlias beboere:

- Formidle frivillige hjelpere til brukere med behov for en håndsrekning.
- Lokalavis: «Avisen vår», fire utgivelser i året.
- Vektertjeneste (Bomiljøvakthold i borettslag og boligsameier).
- Natteravning.
- Kursvirksomhet.
- Gratis advokatbistand. Første tirsdagen i måneden. Ring for timeavtale.
- Gratis råd og veiledning til den/de som opplever konfliktfylte naboforhold. Ring for timeavtale: 22 61 35 25.
- Meglergruppe som kan megle i nabokonflikter.
- Velkomstgruppe som yter informasjon og ønsker nye beboere velkommen til Holmlia.
- Seminarer og temamøter.
- Aktivitetsdag (håndarbeid, hobby, turer etc.) Hver tirsdag kl. 10.00 - 14.00.
- Stavgang. Hver torsdag. Oppmøte utenfor Meny (Holmlia senter) kl. 10.30.
- Torsdagsklubb. Lunsj fra kl. 12.00 - sang, dans og sosialt samvær. Til ca. kl.14.00.
- Salg, bytte og mottak av pent brukte klær, sko, garn, stoffer og annet ting & tang.
- Hjelp til småreparasjoner av klær
- Utleie av lokaler. (Maks 30. personer)

***Ønsker du mer informasjon, eller går med en idé i magen som du ikke klarer å gjennomføre alene? Kanskje vi kan hjelpe deg?***



Stikk gjerne innom oss i Ravnåsveien 38, eller ring 22 61 35 25.