

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

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 **2. mai 2007 kl 18.30 i Holmlia kirke. Dørene stenger presis.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette 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 til stede 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
onsdag 02.05.2007 kl. 18.30 i Holmlia kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2006

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
Forslag fra Lars Endre Paulsen om regulering av styrehonorar
- B) Revisor

Forslaget er tatt inn bakerst i heftet

5. FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektenes § 9
- B) Forslag fra Ragnar Scheide om at Telenor skal oppfordres om å reetablere sitt nett i borettslaget

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.03.2007
Styret i Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Nils-Ole Vollan /s/

Line Berre Haneberg /s/

Muhammad Shafiq Bhatti /s/

Hermod Svingerud /s/

ÅRSBERETNING FOR 2006

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Nestleder	Roar Bergersen	Hallagerbakken 12 C
Styremedlem	Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G
Styremedlem	Muhammad Shafiq Bhatti	Hallagerbakken 14 A
Styremedlem	Nils-Ole Vollan	Hallagerbakken 8 C

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Hermod Svingerud	Ravnåsvn 11 A
Ole Jostein Ramstad	Ravnåsvn 13 A
Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C
Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

Roar Bergersen har i perioden fratrudd sitt verv som nestleder. Nils Ole Vollan har siden 01.12.2006 fungert som nestleder og Hermod Svingerud rykket samtidig opp som styremedlem.

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS' generalforsamling	
Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Varadelegert OBOS' generalforsamling	
Roar Bergersen	Myrvollveien 22

VALGKOMITEEN

Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsvn 17 M
Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B
Jennifer Lynne Bush	Hallagerbakken 10 A
Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Mushtaq Ahmmad	Hallagerbakken 12 B

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 kommune og har adresse:

- Hallagerbakken 8-18
- Ravnåsvn 5-17

Pr 31.12 består borettslaget 252 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger. I tillegg kommer 4 leiligheter som er vedtatt solgt når utleiekontraktene utløper.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 og er på 46 730 m² har følgende gårds- og bruksnummer : 185 - 50, 51.

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 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Allal Ouldane 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: vaktmester@skovbakken.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. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 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

Borettslagets hjemmeside på internett er: www.skovbakken.no

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.

Pr i dag har vi avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 25 kanaler. Her inngår også 46 analoge radiokanaler og 48 digitale radiokanaler. Dette betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr GET betal-TV, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om GETs tilbud, se www.get.no

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til GET 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 www.smartcall.no

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

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

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

Ventelo/Bluecom 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 GET 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 pålessing, 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 og søppelbodene
- * Salg av nøkler og fjernkontroller til garasjene
- * Bestilling av gratis skilt til ringetablåer og postkasser

RENHOLD

Borettslaget har avtale med AB Service Systemer Oslo AS om vask av trappeoppganger/ fellesarealer.

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 62 90 90. Det er registrert 13 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2007.

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 lagt til rette for at andelseiere kan nedbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

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' forvaltningsavdeling 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 sløkkingsutstyr 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 og skifte batteri ved behov i røykvarsler. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

FELLES MÅLING 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 Electrics hjemmeside](http://www.scandinavian-energy.no/). <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 Ista AS lese av målerne for varme/varmt vann. Ista kan kontaktes på telefon 22 88 59 00.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2005	Maling av rekkehus ble ferdigstilt
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 rekkehus pga vannskader
2001	Skiftet ut gjerder mot gangveier. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene. Skiftet kranser og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsveien 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	Anlagt fartsdempere og idrettsplass
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 borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404700. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som 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 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

Hvis skaden dekkes av forsikringen melder forsikringsavdelingen skaden til forsikringssselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringssselskapet.

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet med egenandel på kr 6.000,-.

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 ved salg 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 eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på 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 den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet 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.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter.

STYRETS ARBEID

Styret avholder styremøte den siste tirsdagen i hver måned.

Styrerommet er åpent for beboere den første og tredje tirsdag i måneden. Da tar styret imot og besvarer henvendelser fra beboere; som kommer innom personlig, som har sendt e-post eller sendt oss brev. Styret leier ut kjellerboder og parkeringsplasser, vi selger også nøkler til oppganger (søppelboder og garasjer), samt fjernkontroller til garasjeportene. Styret har ingen anledning til å gjøre dette utenom åpningstidene.

Oppfølging og etterarbeid av pågående saker tar tid, slik at i praksis møtes flere fra styret flere ganger i uken. Mye av denne jobben må gjøres både på dag- og kveldstid alle dager (mange offentlige kontorer og leverandører er bare er å få

tak i mellom klokken 8 og 16), og det kommuniseres som oftest mellom styret via telefon eller e-post. I tillegg er det styret som utarbeider og deler ut informasjonsskriv, arrangerer beboermøter og generalforsamling. Styret ivaretar også arbeidsgiveransvaret overfor vaktmesteren.

De største sakene som styret har arbeidet med i 2006:

- Rehabilitering av blokkene og vedlikehold av rekkehusene
- Vannlekkasjer og tap av varmtvann
- Forsikringsaker
- Sjøppel – i søppelbodene og fellesrom i blokker
- Naboklager
- Ulovlig kjøring
- Vaktmester
- Kjellerboder
- Informasjon til beboere
- Generelt / Dugnad

Rehabilitering

Den planlagte rehabiliteringen av blokkene ble igangsatt på vårparten, og blokkene HB 10, HB 12 og H14 ble fullført. Det ble byttet noen dører og vinduer, samt en del panel. Det ble også byttet stålbjelker på verandaene som hadde så store skader at det ikke kunne repareres. Alle stålbjelker ble sjekket og tett. På inngangspartiene ble det satt opp takrenner. Arbeidet ble dyrere enn beregnet for 2006 pga skjevdeling av kostnadene. De tre blokkene som ble ferdigstilt er av den største typen i laget, slik at vi allerede har betalt mer enn en tredjedel av utgiftene.

Rehabiliteringen forsetter i 2007 med HB 18, RV 15 og RV 13.

Vi er også nødt til å utbedre en del råteskader på verandaene til rekkehusene. Det vil sørges for å skifte ut alle bjelker med råte FØR man går over og fullfører malingen av rekkehusene (kun det hvite). Gjør vi dette samtidig slipper vi å leie stillas og lift to ganger.

Vannlekkasjer

Vi har dessverre hatt flere vannlekkasjer i 2006. Dette har vært i forbindelse med skader på grunnmuren og på diverse vannrør. Styret har gjort beboere oppmerksomme på dette i skriv, og bedt alle som er innom kjelleren om å se etter vannskader. Beboere bør også tenke over hva som står på gulvet i tilfellet ulykken skulle være ute. Skader på ting som blir oppbevart i kjellerboder dekkes av innboforsikringen til den enkelte beboer. Skader på bodvegger og gulv må dekkes av borettslaget selv da forsikringen ikke dekker dette.

Styret har bistått enkelte som har fått vannskade i taket i forbindelse med oppussing av bad i leiligheten over. Dette har styret gjort ved å gi pålegg om utbedring til ansvarlig andelseier innen gitte frister. Vi understreker at oppussing av bad MÅ gjøres av fagfolk. Gjøres dette av andre enn fagfolk, og det oppstår vannskader eller lignende, dekkes ikke denne av noen forsikringer, beboer er også økonomisk ansvarlig for skader som påføres andre.

Vi er endelig i havn med varmtvannet i HB 8. Det viste seg til slutt å være en varmekabel på et vannrør som går mellom RV17 og HB 8. Laget har hatt en stor utgift på dette, men vi skal forsøke å få refundert en del av dette hos Viken Fjernvarme.

Forsikringssaker

Vi har hatt flere skader i laget som ikke dekkes av forsikringen, og som må dekkes av borettslaget. Dette kommer av at laget nå er 25 år, og slitasjen begynner å vise seg. Det er heller ikke alle skader hos beboere som er blitt dekket av forsikringen av samme grunn. Beboer har vedlikeholdsplikt av leiligheten. Vi minner også om at ved alle skader som dekkes av borettslagets forsikring har en egenandel for andelseier på kr 6.000,-.

Søppel

Vi har fremdeles store problemer med beboernes håndtering av søppel. Dette er en gjenganger i alle skriv og alle møter. Vi bruker mye penger på dette hvert eneste år, og vaktmestertid i forbindelse med opprydding. Vi har dessverre vært nødt til å bøtelegge enkelte beboere for dette. Søppel skal i containerne og ikke på gulvet eller oppå lokket. Store pappesker skal deles og kastes i containeren. Søppelcontainerne er kun til vanlig husholdingsavfall, ikke møbler, oppussingsmateriale, større emballasje og lignende. Dette skal heller ikke settes i oppganger eller andre fellesrom i laget. Hvis dette skjer, og styret finner ut hvilken andelseier som har gjort dette, vil denne måtte betale for bortkjøring og arbeidstid for vaktmester. Slike store ting må oppbevares i andelseiers bod, enten utebod eller kjellerbod til det kommer container, eller kjøres bort av beboer selv.

Vi minner om at dette kan leveres på Grønmo, og inntil 2 kubikk er gratis for private husholdninger. Borettslaget har tilhenger til utlån gratis.

Naboklager

Vi har fortsatt en del naboklager. Mesteparten gjelder støy ved oppussing. Vi ber om at beboere sjekker husordensreglene for nærmere informasjon. Styret mottar også klager på støy generelt og høy musikk. Blir du plaget av slike ting, henvend deg først til naboen det gjelder, eller kontakt Securitas. Styret får rapporter på utrykninger fra Securitas.

Bom

Styret har mottatt klager på unødvendig kjøring og parkering i laget, og i første omgang har vi satt opp en bom ved barneparken for å stoppe bilkjøringen på gangveien. Bommen er til enhver tid låst. Bommen er oppført og merket i henhold til gjeldende forskrifter. Vi minner alle beboere om å kjøre forsiktig hvis det er absolutt nødvendig å kjøre inn i laget, og minner om at det ikke er tillatt å parkere utenfor henviste plasser.

Vaktmester

Hans Kristian Jakobsen som har vært vår vaktmester i flere år, er langtidssykmeldt, og styret har ansatt en ny vaktmester; Allal Ouldanane. Han jobbet noen måneder sammen med Hans Kristian for å bli kjent med borettslaget og dets rutiner. Dette var en stor fordel for oss, fordi vi fikk unna en del prosjekter som vi ellers måtte ha leid inn ekstern hjelp for å få tatt, samtidig som han fikk informasjon om jobben fra en som hadde lang erfaring fra vårt lag.

Vaktmester ivaretar og vedlikeholder borettslagets felles installasjoner, bygningsmasse og utearealer. Samtidig har han kontakten med håndverkerne som laget leier inn. Det er viktig å merke seg at vaktmesteren disponeres og

styres av borettslagets leder og har ikke anledning til å gjøre tjenester for den enkelte beboer. Vaktmester har verktøy til utlån.

Kjellerboder i blokkene

Arbeidet med å gjøre om fellesrom i kjellerne, til boder for utleie, er nå snart ferdig, og mange av bodene er allerede utleid. Dette arbeidet ble igangsatt fordi disse rommene i stor grad ble benyttet til hensetting av søppel. I henhold til brannforskriftene er ikke dette tillatt. Vi har mottatt noen klager på dette fordi enkelte mener at de burde ha en større bod. Styret kan ikke endre og bytte på de tildelinger som ble gjort da laget ble bygget.

Informasjon

Det er avholdt ett beboermøte, og styret har utgitt "Styret Informerer" for å informere beboere om hva som skjer i laget. Det er også delt ut skriv om enkeltsaker som styret har ansett det nødvendig å informere spesielt om. Vi har også nettsiden www.skovbakken.no, som dessverre ikke er ferdig enda. Det er skrevet en del materiell til denne siden, men det er ikke lagt ut enda. Vi har også opprettet en adresseliste for de som vil ha informasjonen på e-post. Ønsker du å komme med på denne adresselisten; send en e-post til styret@skovbakken.no.

Generelt

Det har vært avholdt flere dugnader, med vekslende hell. Noe av skylden for dette må styret ta på seg, da fristen ved enkelte dugnader ble for korte. Men, vi har kommet ett godt stykke på vei med lekeplassen bak rekkehusene. Det er lagt ned et stort arbeid der, men det står enda litt igjen. Når gresset er sådd og kommet frem, vil det bli et koselig sted å være for store og små.

På nedre tun er det også gjort et kjempearbeid med selve tunet. Det er laget en pergola, og siden mot RV 11 er jevnet ut. Her skal det også såes og plantes blomster, slik at også dette tunet får en fin plass for felles hygge ute. Her er det gjort et godt stykke arbeid av en håndfull beboere.

Vi sparer en del penger på å gjøre ting på dugnad, og folk setter kanskje litt mer ære i å holde det ordentlig rundt seg, hvis de selv har vært med på å sette det i stand. Det er også hyggelig og sosialt å være med på en dugnad.

Vi har satt i stand lyset på fotballbanen til stor glede for mange. Den har vært flittig brukt, og vi har også fått vaktmesteren til å lage skøytebane der nå i vinter.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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 forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er at 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. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 159.179,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets negative disponible midler pr 31.12.2006 utgjør kr. -12.844,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslagets styre har for 2007 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2007. Budsjettforslaget innebærer en forhøyelse på 5% av innkrevde felleskostnader fra 1.4.2007 i forhold til 2006. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2007" og "Budsjett 2007".

INNTEKTER

Inntektene var i 2006 kr 8.690.963,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av leie av parkeringsplasser og salg av nøkler.

KOSTNADER

Kostnadene var i 2006 totalt kr 8.003.753,-. Dette er kr 1.851.753,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vedlikehold som skulle gjennomføres i 2007 ble vurdert hensiktsmessig å foreta i 2006 når stillasene var oppmontert. Det kom også uventede kostnader til VVS; feilsøking og utbedring av tilførsel av varmtvann kom på kr 137.126,- samt at ventilasjonssystemet måtte renses; kr 156.250,-.

Elektrisk energi ble også dyrere enn budsjettet. To målepunkt i garasjen var ikke registrert slik at det har påløpt ekstra kostnader til nettleie og strøm. I tillegg var energikostnadene høyere enn antatt.

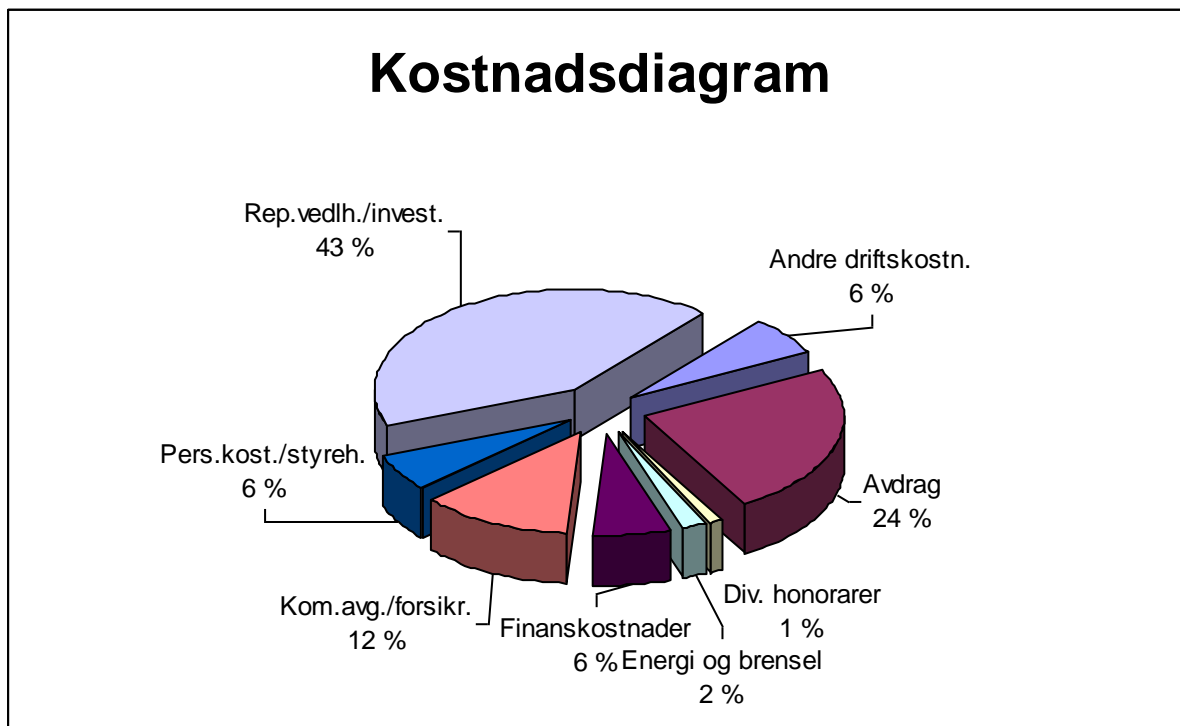
Økte personalkostnader skyldes i hovedsak at borettslaget ikke hadde mottatt de utestående refusjoner fra NAV (se note 17).

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.

Renovasjonsavgiften øker med 5%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 4,3% pr. 12.3.2007.

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 0,95% pr. 01.01.2007.
Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% pr. 01.01.2007.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2007 øker med 3% til kr 144.388,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 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. 45% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

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. Kraftprisen steg kraftig gjennom år 2006 og var på et historisk høyt nivå i september måned med 67,5 øre/kWh. Fjernvarmeprisen forventes å variere fra 65 øre/kWh i januar 2007 til størrelsesorden 53 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 68 øre/kWh på slutten av året.

Veiet over året 2007 gir dette en gjennomsnittpris på ca 63 øre/kWh, forutsatt at dagens fall i terminmarkedet forblir uendret. I år 2006 ble tilsvarende gjennomsnittpris på 75 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 5.508.951,- før finansinntekter/kostnader, og et forventet årsresultat på kr 4.733.951,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.000.000,- til ordinært samt større vedlikehold som omfatter fase 2 av utvendig rehabilitering av blokkene, samt ferdigstillelse av rekkehusene.

Driften i 2007 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 1.4.2007.

De økte felleskostnadene i 2007 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2007 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, 15.03.2007

I styret for Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Nils-Ole Vollan /s/

Line Berre Haneberg /s/

Muhammad Shafiq Bhatti /s/

Hermod Svingerud /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 159 179. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 28. mars 2007

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

470 - SKOVBAKKEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
A. Disponible midler pr. 01.01	1 841 590	1 841 590	-12 844
B. Endringer i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	159 179	1 827 001	4 733 951
Tilbakeføring av avskrivning 15	17 819	0	0
Tilførsel ved salg av leilighet 18	804 164	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-48 490	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-2 610 425	-2 643 294	-2 812 884
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 18	-176 681	0	0
B. Årets endring i disp. midler	-1 854 434	-816 293	1 921 067
C. Disponible midler 31.12	-12 844	1 025 296	1 908 224

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	802 654
Kortsiktig gjeld	-815 498
Disponible midler	-12 844

470 - SKOVBAKKEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	8 641 929	8 762 000	8 758 351
SALG ANLEGGSMIDLER		0	0	3 000 000
ANDRE INNEKTER	3	49 034	60 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 690 963	8 822 000	11 798 351
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	4	-507 432	-415 000	-438 000
STYREHONORAR	5	-190 000	-190 000	-190 000
AVSKRIVNINGER	15	-17 819	0	-18 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 716	-7 000	-7 000
FORR.FØRERHONORAR		-140 184	-144 000	-147 000
KONSULENTHONORAR	7	-7 136	-60 000	-60 000
KONTINGENTER		-50 200	-50 000	-50 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-4 810 816	-3 000 000	-3 000 000
FORSIKRINGER		-581 484	-581 000	-621 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-831 164	-849 000	-875 400
ENERGI / FYRING	9	-205 809	-120 000	-200 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-654 993	-736 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-8 003 753	-6 152 000	-6 289 400
DRIFTSRESULTAT:		687 210	2 670 001	5 508 951
INNBET.ANDEL FELLESGJ.		176 681	0	0
DRIFTSRESULTAT ETTER IN:		863 891	0	0
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	11	39 144	40 000	40 000
FINANSKOSTNADER	12	-743 856	-883 000	-815 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-704 712	-843 000	-775 000
ÅRSRESULTAT		159 179	1 827 001	4 733 951
OVERFØRINGER:				
OVERFØRT TIL ANNEN EGENKAPITAL		159 179		

470 - SKOVBAKKEN BORETTSLAG**BALANSE**

2006

EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	13	96 750 000
TOMT		2 076 418
LEILIGHETER/LOKALER	14	219 000
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	90 905
AKSJER	16	3 900
SUM ANLEGGSMIDLER		99 140 223

OMLØPSMIDLER

KUNDEFORDRINGER		35 307
KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	89 655
DRIFTSKONTO I OBOS		386 107
INNESTÅENDE BANK		78 380
SPAREKONTO I OBOS		213 206
SUM OMLØPSMIDLER		802 654

SUM EIENDELER**99 942 877****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 251 * 100		25 100
ANNEN EGENKAPITAL	18	33 150 555
SUM EGENKAPITAL		33 175 655

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREV LÅN	19	20 626 524
BORETTSINNSKUDD	20	45 325 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 951 724

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		623 157
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	21	42 691
PÅLØPNE AVDRAG		33
BRENSELSREGNSKAP	22	95 192
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	23	54 425
SUM KORTSIKTIG GJELD		815 498

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

99 942 877

PANTSTILLELSE	24	83 225 000
GARANTIANSVAR		0

OSLO, 15.03.2006
STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

VIGDIS JØRGENSEN /s/

NILS-OLE VOLLAN /s/

LINE BERRE HANEBERG /s/

MUHAMMAD SHAFIQ BHATT /s/

HERMOD SVINGERUD /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierene som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Endrede regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 960 632
Parkeringsleie	45 000
Framleietillegg	119 805
Trappevask	183 696
Reg.kapitalkostnader (IN)	13 483
Kapitalkostnader (IN)	3 327 732

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 650 348
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 800
Leilighet 109	-6 619

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 641 929
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie kjellerbod	7 200
Leie p-plasser, nøkkelsalg m.m.	38 550
Gebyr for søppelfjerning	1 325
Tapsført –05 innbetalt i år	1 959
SUM ANDRE INNTEKTER	49 034

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-430 973
Overtid	-16 000
Påløpne feriepenge	-52 047
Arbeidsgiveravgift	-83 512
AFP - pensjon	-3 780
Yrkesskadeforsikring	-3 138
Ref.sykepenge	68 596
Andre ref./vaktmesterlønn	29 266
Personalopplæring, kurs	-5 345
Arbeidsklær	-10 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-507 432

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1,5 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstillere kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr.	190 000
------------------------------	---------

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr.	6 716
------------------------------	-------

og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-4 750
DØIB, inkassosak	-2 386
SUM KONSULENTHONORAR	-7 136

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mal-Consult AS	-3 669 638
SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD	-3 669 638
Drift/vedl.hold bygninger	-172 940
Drift/vedl.hold VVS	-214 555
Drift/vedl.hold elektro	-83 552
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-79 237
Kabel/Tv-anlegg	-284 626
Drift/vedl.hold brannsikring	-6 746
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-205 643
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-79 345
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 417
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 810 816

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

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-205 809
SUM ENERGI / FYRING	-205 809

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-555
Container	-115 275
Skadedyrarb./soppkontroll	-28 716
Verktøy og redskaper	-31 536
Driftsmateriell	-8 143
Lyspærer og sikringer	-10 459
Vaktmestertjenester	-3 947
Renhold ved firmaer	-191 411
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø/Securitas	-141 451
Kontor- og datarekvisita	-3 504
Kopieringsmaterieill	-1 911
Trykksaker	-3 864
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 035
Andre kontorkostnader	-7 591
Telefon/bredbånd	-11 228
Porto	-14 894
Drivstoff biler, maskiner osv	-7 438
Vedlikehold biler/maskiner osv	-45 474
Bilgodtgjørelse	-2 778
Reisekostnader	-140
Bank og kortgebyr	-3 864
Velferdskostnader	-5 630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-654 993

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	32 733
Renter av driftskonto i OBOS	6 390
Renter vedr.kundefordringer	21
SUM FINANSINNTEKTER	39 144

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS annuitetslån	-731 602
Renter overtrekk driftskonto/prov.kassekreditt	-8 237
Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Termingebyr OBOS-lån	-60
Forsinkelsesrenter lev.	-953
Forvaltningsgebyr	-1 004
SUM FINANSKOSTNADER	-743 856

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leilighet nr.109	66 000	
Leilighet nr.109, avgang ved salg i år	-66 000	0
Leilighet nr. 111		64 000
Leilighet nr. 160		77 000
Leilighet nr. 161		78 000
SUM LEILIGHETER		219 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 162

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feie/sugemaskin			
Tilgang 2004	84 320		
Avskrevet i år	-12 046		
Avskrevet tidligere	-24 092		48 182
Henger			
Tilgang 1998	22 900		
Avskrevet tidligere	-22 899		1
Kopimaskin			
Tilgang 1998	13 505		
Avskrevet tidligere	-13 504		1
Kopieringsmaskin			
Tilgang 1999	14 084		
Avskrevet tidligere	-14 083		1
Snøfreser			
Tilgang 2006	48 490		
Avskrevet i år	-5 773		42 717
Traktor m/redskap			
Tilgang 1999	533 574		
Avskrevet tidligere	-533 573		1
Data-anlegg			
Tilgang 1994	15 121		
Avskrevet tidligere	-15 120		1
PC m/printer			
Tilgang 2000	19 472		
Avskrevet tidligere	-19 471		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			90 905

NOTE: 16

AKSJER

Selskaper eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Multinett AS	26	150	3 900
SUM AKSJER			3 900

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr.225 pr.aksje

17.03.94 til kr.310 pr.aksje

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	313
Til gode av eierne	8 390
Til gode refusjon vaktmesterlønn	29 266
Til gode refusjon sykepenges	51 686
Andre fordringer, leierestanser/brensel generasjonsleilighet	25 210
Avsetning tap på fordringer	-25 210
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	89 655

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 789 125
Egenkapitalutvidelse ved salg av leilighet nr.109	804 164
Egenkapital fra IN tidligere år	800 978
Egenkapital fra IN 2006	176 681
Reduksjon EK fra IN	-420 393
SUM ANNEN EGENKAPITAL	33 150 555

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Annuitetslån	
Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 13 år	
Opprinnelig 2000	-36 870 200
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 655 593
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 610 425
Nedbetalt tidligere, IN	800 978
Nedbetalt i år, IN	176 681
	-20 626 524
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-20 626 524

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-24 317
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 374
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-42 691

NOTE: 22**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	2 011 519
Rep./vedlikehold	8 377
Diverse	19 321
Depositum ved flytting	-4 000
Brenselstillegg, innbetalt akonto	-2 116 032
Oppgjørskonto, til gode fra beboer	8 652
Skyldig til beboerne, uhevet	-23 028

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-52 047
Fakt.gebyr OBOS	-60
For mye innbetalt brensel tidl.år	-2 319
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-54 426

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	66 508 823
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en bokført verdi på kr.:	98 826 418

DRIFTSOVERSIKT

	Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN. 1	8 492 016	8 529 480	8 516 000	8 762 000
RENTEINNTEKTER 2	19 844	22 094	20 000	40 000
INNB.ANDEL FELLESGJ.	120 829	413 638	0	0
ANDRE INNTEKTER 3	81 224	193 305	60 000	60 000
SUM INNTEKTER	8 713 913	9 158 517	8 596 000	8 862 000
UTGIFTER:				
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
SUM UTGIFTER	-4 617 302	-7 453 050	-5 774 000	-7 035 000
RES. FØR FINANSIELLE				
INN- OG UTbetalinger	4 096 611	1 705 467	2 822 000	1 827 001
FINANSIELLE INN- OG UTbet.				
NEDBETALT AND.FELLESGJ.	-120 829	-413 638	0	0
NEDBETALT LÅN	-2 613 630	-2 562 769	-2 635 000	-2 643 294
ENDRING DISP. MIDLER	1 362 152	-1 270 940	187 000	-816 293
DISPONIBLE MIDLER 1.1	479 438	1 750 378	0	0
ÅRETS BEVEGELSE	1 362 152	-1 270 940	0	0
DISP. MIDLER 31.12	1 841 590	479 438	0	0

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2005	2004
OMLØPSMIDLER:		
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
SUM OMLØPSMIDLER	2 809 659	1 769 059
KORTSIKTIG GJELD:		
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
SUM KORTSIKTIG GJELD	-968 070	-1 289 621
DISPONIBLE MIDLER	1 841 590	479 438
ANLEGGSMIDL. ANSKAFF.KOST		
OG SENERE PÅKOSTNINGER:		
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
SUM ANLEGGSMIDLER	99 818 294	99 818 294
LANGSIKTIG GJELD:		
PANTEGJELD 18	-23 413 630	-26 148 089
BORETTSINNSKUDD 19	-45 325 200	-45 325 200
ANDELSKAPITAL 251 * 100	-25 100	-25 100
SUM LANGSIKTIG GJELD	-68 763 930	-71 498 389
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/

A. FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENES § 9

I dag står det "Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer."

Ønskes endret til;

"Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil like mange varamedlemmer." Resten av paragrafen forblir uendret.

B. FORSLAG FRA RAGNAR SCHEIDE OM AT TELENOR SKAL REETABLERE SITT NETT I BORETTSLAGET

Oslo, 21.02.07

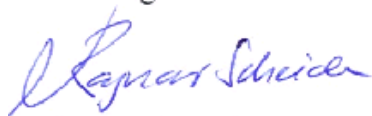
Styret i Skovbakken borettslag
Her

Forslag til generalforsamlingen 2007: Styret oppfordrer Telenor om å reetablere telenettet i Skovbakken borettslag

Undertegnede er kunde av Telenor – både på internett og telefoni. Og det vil jeg gjerne være også i fremtiden. Dette kundeforholdet fordyres imidlertid nå med kr. 2.250,- per år, fordi jeg må betale linjeleie til Multinett som eier lokalnettet på Holmlia. Det er mulig for meg, og andre Telenor-kunder på Holmlia, å unngå dette ekstra gebyret ved at Telenor reetablerer sitt nett i borettslaget. Telenor tilbyr borettslagene på Holmlia å gjøre dette helt kostnadsfritt for borettslag og beboere. Men Telenor må ha en henvendelse fra styrene i borettslagene, for å sette i gang. Flere borettslag har takket ja til dette tilbudet, og har fått reetablert nettet. Men ikke Skovbakken, så vidt jeg vet.

Jeg vil dermed be om at styret i Skovbakken borettslag snarest mulig forespør Telenor om å reetablere sitt nett i Skovbakken borettslag, slik at Telenor-kunder slipper ekstra-avgift i tillegg til sine abonnementskostnader.

Vennlig hilsen



Ragnar Scheide

Styrets innstilling: Dette frarådes, da det vil påføre borettslaget ekstra utgifter i forbindelse med graving med re-asfaltering. I tillegg vil borettslaget miste alle rabatter og subsidieringer som vi i dag får på tele og kabel-tv tjenester via multinett. Telenor er frie til å koble seg til multinett sitt anlegg, men da må de også akseptere fakturering av bruk av nettet, på lik linje som Telenor fakturerer andre leverandører som bruker Telenor sitt nett.

C. FORSLAG FRA LARS ENDRE PAULSEN OM REGULERING AV STYREHONORAR

Hei

Jeg ønsker å fremme følgende forslag på generalforsamlingen:

Det å lede et borettslagsstyre har blitt mer og mer krevende. Stadig nye krav og høyere ansvar legges på styreleder og styremedlemmer. Dette gjelder blant annet i forhold til Helse, miljø og sikkerhet (HMS), arbeidsgiveransvaret i forhold til oppfølging av vaktmester, innhenting av anbud/tilbud og utarbeidelse av kontrakter og oppfølging av vedlikeholdsarbeider og lignende, oppfølging av forsikrings saker og andre skadesaker som ikke dekkes av forsikringen, listen kan gjøres mye lengre. Hovedpoenget er at det er et betydelig ansvar som påligger styret når det gjelder å forvalte de verdier hver enkelt beboer har i borettslaget. Med dagens markedsverdi er det styrets oppgave å forvalte verdier for ca. 500 millioner kroner i Skovbakken. Dette medfører at styremedlemmene bruker mye tid på styrearbeid.

For å sørge for at styret får folk med høy kompetanse og motivasjon bør styrehonoraret økes fra dagens nivå.

I forhold til den tiden styremedlemmene bruker på styrearbeid hadde de tjent mer penger på å gå med avisen enn på å arbeide i styret.

Etter min mening bør det legges inn en mekanisme som sørger for en årlig regulering av styrehonoraret. En fornuftig årlig regulering mener jeg er å ta utgangspunkt i grunnbeløpet i folketrygden. Dette vil ikke gjøre at styrehonoraret holder tritt med den generelle prisstigningen, men det er bedre en ingenting. Dette vil også gi en forutsigbarhet for de som velger å stille til valg.

Mitt forslag er som følger:

Styrehonoratet settes til 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden (4G)

For tiden er 1 G = kr. 62.892,-

Samlet styrehonorar for 2007 foreslås til kr. 251.568,-

Med vennlig hilsen

**Lars Endre Paulsen
Hallagerbakken 18 A**

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (SHN) 2006

Formål: "Å skape et trygt og attraktivt bomiljø, styrke identitetsfølelsen til området, samordne og arbeide frem fellesskapsløsninger mellom privatpersoner, organisasjoner og offentlige instanser."

Organisering: Begynte som et nærmiljøprosjekt i 1991, ble stiftet av tre borettslag og et boligsameie i 1992. Pr. i dag er 27 borettslag og boligsameier på Holmlia tilknyttet SHN.

Styret består av seks personer og har en fast ansatt.

SHN er eiere av Holmlia frivillighetssentral.

Finansiering: Tilskudd fra borettslag/sameier samt Kirke- og kulturdepartementet.

Aktiviteter i 2006:

- Koordinering av tjenesten «Bomiljøvekter på Holmlia»
- Fire utgivelser av lokalavisen «Avisen vår»
- Helgeseminar (13.-15. okt.) for tillitsvalgte i borettslag/sameier og andre samarbeidspartnere.
- Bomiljøgruppe som skal vurdere eksisterende avtale med Securitas AS, samt innhente tilbud og opplysninger fra andre vaktsselskap. Resultatet av gruppearbeidet beregnes ferdig i mars 2007.
- Fjernvarmegruppe nedsatt på helgeseminalet i oktober. Prosjektet skal lage en forprosjektrapport for å belyse problemstillinger og mulige handlingsalternativ når det gjelder bruken av fjernvarme.
- «Evaluering og utvikling av Natteravnaktiviteten.» Gruppe nedsatt på helgeseminalet i okt.
- Stiftelsens «Nærmiljøpris 2006» ble tildelt Holmlia Sportsklubb.

Frivillighetssentralen 2006:

- Praktisk hjelp fra frivillige til beboere med behov for en håndsrekning.
- Aktivitets- og håndarbeidsdag hver tirsdag fra kl. 10.14.00.
- Stavgang hver torsdag fra kl. 10.30 – 12.00
- Torsdagsklubb – sosialt treffsted. Lunsj, sang og musikk.
- Systue – hjelp til enkel søm.
- Brukt- og byttebod
- Kurs i konflikthåndtering.
- Råd og veiledning vedr. konflikter i nabolaget.
- Bistand til megling i nabokonflikter.
- Gratis advokathjelp. Første tirsdag i måneden.
- Natteravner.
- Markedsdager i juni og november.
- Miljøgruppe (plukket søppel på fellesområdene tirsdager i april – mai).
- «Velkommen til Holmlia» - to åpne kvelder med informasjon til nye beboere.
- Utleie av lokaler til kursvirksomhet, organisasjoner, dåp, konfirmasjoner og andre selskap.