

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

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 **29. mai 2008 kl 18.30 i Holmlia kirke, menighetssalen.**

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
torsdag 29.05.2008 kl. 18.30 i menighetssalen, 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 OG REGNSKAP FOR 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Forslag fra Ole Petter Hervold og Finn-Hugo Markussen om endring av husordensreglens punkt 10
 - B) Forslag fra styret om endring av husordensreglens punkt 5
 - C) Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 5-1-5
- Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 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, 11.03.2008
Styret i Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Line Berre Haneberg /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Eli Fjeld /s/

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Nestleder	Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C
Styremedlem	Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G
Styremedlem	Ole Jostein Ramstad	Ravnåsvn 13 A
Styremedlem	Eli Fjeld	Hallagerbakken 18 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B
Varamedlem	Naseat Gul	Ravnåsvn 13 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Varadelegert OBOS generalforsamling	Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Birgith Vedahl Ullnæss	Ravnåsvn 17 M
Valgkomite	Ole Petter Hervold	Hallagerbakken 18 B
Valgkomite	Jennifer Lynne Bush	Hallagerbakken 10 A
Valgkomite	Børge Jensen	Hallagerbakken 10 C
Valgkomite	Kjell Sandberg	Hallagerbakken 10 C

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

Borettslaget består av 252 leiligheter, fordelt på 12 bygninger. 1 hybelleilighet er solgt i 2008.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 46.760 m² og 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.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 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.

Per i dag har vi avtale med GET på digital TV-grunnpakke på 34 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 Multinett 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 husordensreglens punkt 7. Borettslaget har avtale med parkeringsselskapet City Park som skal påse av reglene overholdes. City Park treffes på telefon: 23 14 17 20.

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 Servicesystemer Oslo om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

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 for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er registrert 10 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008.

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 lån opptatt i år 2000 (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 1 000,-. 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 lånet, har andelseier mulighet til å nedbetale ved førstkomende 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.

Borettslaget har tatt opp et midlertidig lån på kr 3.000.000,-. Dette lånet kan ikke nedbetales individuelt.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

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

Vestnorsk Enøk kjøpte i 2007 opp 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

Vestnorsk Enøks hjemmeside. <http://www.vestnorskenok.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

2007	Rehabilitering av blokker fortsetter, utbedring av rekkehus. Utbedring av rekkehus
2006	Rehabilitering av blokker påbegynt
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 kranner 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

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-, som belastes beboer.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

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, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller 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

I henhold til vedtektene skal styret "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". Dette betyr at styret skal ha den daglige driften av laget samt vedlikehold av boligmasse og utearealene. Styret attesterer og godkjenner alle borettslagets fakturaer. Dette skjer elektronisk, og OBOS som er vår regnskapsfører, sørger for at disse blir betalt ved forfall.

Styret avholder styremøte minst en gang pr måned der større saker diskuteres og vedtas. Dette er som hovedregel den siste tirsdagen i måneden. Den første og den tredje tirsdagen har vi åpent for beboere. Styret leier ut kjellerboder og parkeringsplasser, selger nøkler til oppganger og garasjer, samt fjernkontroller til garasjeportene. Vi har også møter med leverandører og lignende på kveldstid.

I tillegg har det vært en rekke arbeidsmøter både internt og eksternt om rehabilitering, fjernvarme, utearealer og parkering. Styret mottar også henvendelser fra beboere pr e-post, ordinær post, og pr telefon.

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter.

Behandling av saker fra beboere, samt forberedelser og etterarbeid i forbindelse med møter krever mye tid og oppfølging, som igjen gjør at flere fra styret har tett kontakt hver uke i tillegg til fast møtedag hver tirsdag. En rekke oppgaver er hos det enkelte styremedlem for oppfølging, og dette arbeidet gjøres på dag- og kveldstid mellom møtene. I tillegg til innhenting av tilbud og møter med leverandører, og offentlige myndigheter, lager styret informasjonsskriv og deler ut disse, arrangerer beboermøter, og generalforsamling. Styret arrangerer også dugnader, og vi takker hjerteligst alle frivillige som legger ned tid og engasjement for et trivelig bomiljø for alle utenom dugnaden.

I tillegg har enkelte styremedlemmer vært på kurs for tillitsvalgte i regi av OBOS. Dette er kunnskap som er helt nødvendig, for alt som skjer i regi av styret, skal være innenfor alle lover og regler. Det er også nyttig å treffe andre tillitsvalgte og diskutere felles problemer og løsninger. I gjennom flere år er det en gang i året arrangert ett seminar på Klækken i regi av Stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Alle borettslag på Holmlia er representert der. Her tas det opp saker som gjelder hele Holmlia, og felles problemer og tiltak blir diskutert. I 2007 var den største saken fjernvarmen. Her er alle i samme båt, og har de samme problemer og priser. Fjernvarmesaken, som gjelder hele Holmlia, er omtalt lenger ned i eget avsnitt.

Også de neste årene bør styremedlemmer ha god tid og engasjement til å delta i styret. Styrearbeid er mye mer enn et styremøte en gang pr måned. Det er også i beboerens egen interesse at man har ett engasjert og aktivt styre som tar vare på de verdier som er i et borettslag.

Styret har også arbeidsgiveransvar for vaktmester. Noe som også gir styret et sett med regler og plikter som skal overholdes for å tilfredsstille myndighetene, og ikke minst at man har en fornøyd ansatt.

I hovedsak har styret i 2007 jobbet med:

- Vedlikehold - rehabilitering trinn to
- Rekkehusene
- Vedlikeholdsplan
- Fjernvarme
- Luftekanalene
- Rehabilitering av oppgangene (og kuldebro på yttervegg i RV 11A.)
- Søppel - i søppelhus og fellesrom i kjelleren i blokkene
- Naboklager
- Utearealene og lekeplassene
- HMS

Rehabilitering

Vi er nå ferdige med trinn to i rehabiliteringen av blokkene og siste trinn settes i gang på vårparten av 2008. HB 18, RV 15 og RV 13 ble ferdigstilt. Det ble avdekket flere større skader i panelen her, enn på de tre første blokkene. Det ble i tillegg avdekket flere feil ved monteringen av vindusbrettene fra da blokkene ble bygd, som igjen hadde ført til skader, som måtte utbedres. I tillegg hadde vi en gjennomgang av leveggene, og flere av disse måtte byttes ut, både på øvre og midtre tun. Vi hadde dugnad på disse to tunene, og alle uteboder ble beiset, slik at øvre og midtre tun er nå ferdigstilt utvendig.

Når det gjelder rekkehusene, ble det oppdaget flere feil på tidligere utført maling og råtne bjelker over verandaene i annen etasje. Bjelkene ble fjernet, og det hvite på rekkehusene ble børstet for løs maling og malt om igjen. Firmaet som utførte denne jobben i første omgang er nedlagt, og ekstrakostnadene ble dekket av borettslaget. Rekkehusene er stort sett ferdig, men RV 7 gjenstår. Her må de råtne bjelkene på verandaene i annen etasje fjernes.

Disse utbedringene på rekkehusene er spesifisert i regnskapet, og de var ikke med i vårt budsjett for 2007. Det ble kostbart, men var helt nødvendig. Når vi i 2008 er ferdig med siste trinn, starter hele borettslaget på null, og vi kan da følge vedlikeholdsplanen som ble gjennomgått på beboermøtet i januar. Da unngår vi et etterslep på vedlikeholdet, og kan sette av midler frem til neste store rehabilitering som vil være om fem til seks år.

I forbindelse med kontrollen fra Hafslund, ble det avdekket en feil i utjevningsforbindelsen til hovedvannledning. Styret besluttet i samråd med OBOS, som hadde kjennskap til dette fra andre borettslag på Holmlia, og dekke halvparten av denne utgiften. Denne feilen er nå utbedret i alle rekkehusleilighetene. Noe av denne utgiften er bokført i 2007, mens resten blir bokført i 2008. Dette pga av regningene ble delt opp av entreprenør, slik at noen kom før årsskiftet, mens resten kom etter årsskiftet.

Vedlikeholdsplan

Disse to årene vi har vært igjennom med rehabilitering av fasader, gjorde at vi har brukt mye tid på å lage en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Dette var i våre øyne helt nødvendig, for at vi skal kunne ha et forutsigbart økonomisk grunnlag for borettslaget. Vi brukte en brannteknisk rapport og en tidligere rapport fra OBOS prosjekt som grunnlag. Det er viktig at også de neste styrene følger denne. Borettslaget begynner å bli gammelt, og i likhet med de andre borettslagene på Holmlia, begynner vedlikeholdskostnadene å gjøre seg gjeldene. For at ikke bygningsmasse og utearealer skal forringes ytterligere, har styret ansett det helt nødvendig å ta grep. Ingen av oss ønsker å bo i ett borettslag som er helt nedslitt. Styret ønsker at hele borettslaget skal være et velstelt og hyggelig sted å bo for unge og gamle, men dette koster både tid og penger.

Pr i dag, er det ikke nødvendig å øke grunnleien, men den vil heller ikke gå ned, da vi trenger å spare til fremtidige prosjekter. Vi har fremdeles en av de laveste grunnleiene på Holmlia.

Fjernvarme

Som alle sikkert vet er borettslaget "evig" bundet til fjernvarme med Viken Energi som leverandør og vi må betale den prisen de forlanger. Dette er en politisk avgjørelse som ikke lar seg endre så lett.

Det pumpes 120 graders varmt vann i lukket system fra anlegget på Klemetsrud til vekslersentraler i borettslagene hvor det fordeles videre med riktig temperatur. En kurs for varmt forbruksvann og en kurs for radiatorer. Vi kan heller ikke velge å skifte over til oppvarming med strøm. Dette vil ikke ledningsnettets tåle, verken på Holmlia som område eller i leilighetene.

Anleggene med utvendige og innvendige rørsystemer, varmevekslersentraler og målesystemer begynner å bli 20-25 år og trenger fornyelse.

Det jobbes med å få til et felles prosjekt for alle borettslagene på Holmlia for å få kartlagt vedlikeholdsbehov, forhandle nye avtaler med Viken Energi og ikke minst hva slags pris vi skal betale pr. Kw/t. Dette er et stort og omfattende felt og vi er bare i begynnerfasen. Mer informasjon vil komme når vi har noe mer konkret.

Luftekanalene

Vi har hatt problemer med luftekanalene i enkelte blokkoppganger, og vi gikk da igjennom hele borettslaget og sjekket alle kanaler og motorer. Vi har inngått en vedlikeholdsavtale med Kanalrens AS, slik at de sjekker alle motorer en gang i året. Men, vi er samtidig avhengig av at vi får beskjed, hvis noe virker unormalt, slik at vi kan få sjekket viftene snarest mulig. Husk at luftekanaler over alle vinduene alltid skal stå åpne. Dette for å sørge for at systemet jobber optimalt. Dekslene over luftekanalene på bad og kjøkken skal ikke fjernes, og det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter direkte til anlegget. Da går matosen rett til naboen!

Oppganger blokkene

Styret besluttet å rehabilitere oppgangene i blokkene. Vi har innhentet flere tilbud, både på maling og bytte av gulvbelegg. Det er valgt en leverandør, og arbeidet startet i første kvartal 08.

I samråd med enkelte beboere valgte styret farger. For at vi skal kunne vedlikeholde oppgangene på en enkel måte, fant vi det nødvendig at alle oppganger får like farger. Da vil vaktmester ha mulighet til å fikse opp skader som nødvendigvis vil oppstå, f.eks ved utflytting og innflytting. Denne oppussingen vil bli et etterlengt løft for borettslaget vårt, og vi håper alle beboere er med på å passe på oppgangene, slik at vi holder dem rene og pene for fremtiden.

Kuldebro

Etter å ha fått tilbakemeldinger temperaturforskjeller på endevegg i en blokk, fikk vi dette sjekket. Og det kan se ut som om at platene som ble satt på endevæggen skjuler problemer med bl.a. råte i den originale panelen som ligger under platene. Omfanget av dette vet vi ikke helt i skrivende stund, men det vil bli igangsatt arbeid for å rette opp i dette iløpet av 2008.

Søppel

Dette er fremdeles ett STORT problem hos oss! Dette gjelder både i søppelboder og i fellesrom i kjellerene. Vi bruker mye tid og mye penger på å rydde opp i dette. Når det gjelder søppelbodene, skal søppelposen knyttes igjen før den kastes i en container. Pappen skal også ned i papircontaineren, og er det en stor pappeske, skal den selvfølgelig deles opp før den kastes ned i containeren. Blir det lagt oppå, kan den sperre for lokket til neste container, og til slutt havner alt på gulvet. Renholdsverket kan droppe å tømme containerne så lenge det ligger noe på lokkene.

Når det gjelder fellesrommene i kjellerene, tømmes disse jevnlig. Alt som er hensatt her er å anse som søppel, dette er kostbart for oss. Vi må bruke vaktmester og i tillegg leie inn ekstra hjelp til bæring av gamle sofaer, kjøleskap, ovner og lignende. For å unngå muligheten til å lagre søppel vil alle fellesområder bli gjort om til boder for utleie. Noe som virker som et populært tiltak. De små søppelkassene ute er ikke til husholdningssøppel. Der vi har registrert dette, har beboere fått klage og bot.

Naboklager

Vi har hatt en økning i antall naboklager, og da særlig på støy i forbindelse med oppussing. Vi ber beboere sjekke husordensreglene for nærmere informasjon. Vi har også fått klager på høy musikk og generell støy, og på hva som oppbevares i oppgangen. Vi minner om at verken søppel, sko eller andre private gjenstander skal oppbevares i oppgangen. Blir du plaget av slik støy og uro, prøv først å snakke med naboen det gjelder. Hjelper ikke det, kontakt Securitas. Styret får rapporter på alle utrykninger fra Securitas.

Utearealene

Utearealene er også en av de tingene styret har inn under sin vedlikeholdsplikt. Vi har informert tidligere om at vi har tegnet kontrakt med Grønt Miljø AS. I 2007 har de hovedsakelig sprøytet for å drepe ugress, slik at underlaget for utbedring blir bedre. Vi har gjennomgått hele arealet sammen med dem, og i tillegg til generell utbedring og vedlikehold, er det enkelte steder som krever mer enn andre. Vi håper å se resultater av arbeidet på høsten 2008.

Utearealene er noe vi alle har glede av, enten vi har barn som leker der, sitter ute og prater med en nabo, eller bare passerer igjennom. Det blir hyggeligere for alle om det ser velstelt ut uten søppel. Vi voksne må lære barna, og kanskje ta ett oppfriskningskurs selv, om at søppel kastes i søppelkassen. Dette gjelder papir, appelsinskall, bananskall, sigarettneiper og alt som er å anse som søppel. Matrester som blir liggende ute, tiltrekker seg både fugler og i verste fall rotter.

Lekeplassene

Vi har hatt kontroll av våre lekeplasser, og resultatet var dårligere enn vi hadde forventet. Utbedring startet i februar 08, og vil bli ferdigstilt i løpet av første halvår. Enkelte ting ble rett og slett fjernet fordi det ikke var mulig å få det godkjent, og andre ting er foreløpig fjernet, men vil dukke opp igjen senere, eller få en ny plassering i laget. Lekeplassene vil bli ferdigstilt i løpet av 2008, og er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

HMS

Disse tre bokstavene, står for: Helse, Miljø og Sikkerhet og styrer en stor del av hverdagen for styret. Alt skal tilpasses HMS reglene. Dette er hovedårsaken til endringene og tilpasningene på lekeplassene. Det vi hadde, ble ikke HMS godkjent. En annen ting som også går inn under dette er vaktmesterens arbeidsvilkår. Styret er pålagt å sørge for at han har det nødvendige sikkerhetsutstyr og instruksjoner som er nødvendig for hans jobb. Vi skal også sørge for at arbeidsmiljøet hans er i orden. Dette innebærer at alle klager skal til styret, og ikke til vaktmesteren. Det blir ikke noe godt arbeidsmiljø hvis mange beboere kjefter på vaktmesteren og ikke på de som har gitt han instruksjoner om hva han skal gjøre.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2008.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr. 1.422.282,- som fremkommer i resultatregnskapet. Resultatet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr. 2.244.216,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 8.972.232,-. Dette er kr 2.826.119,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at salg av tjenesteleiligheter var budsjettet under driftsinntekter, men er bokført i balansen under egenkapital, salg tjenesteleiligheter.

KOSTNADER

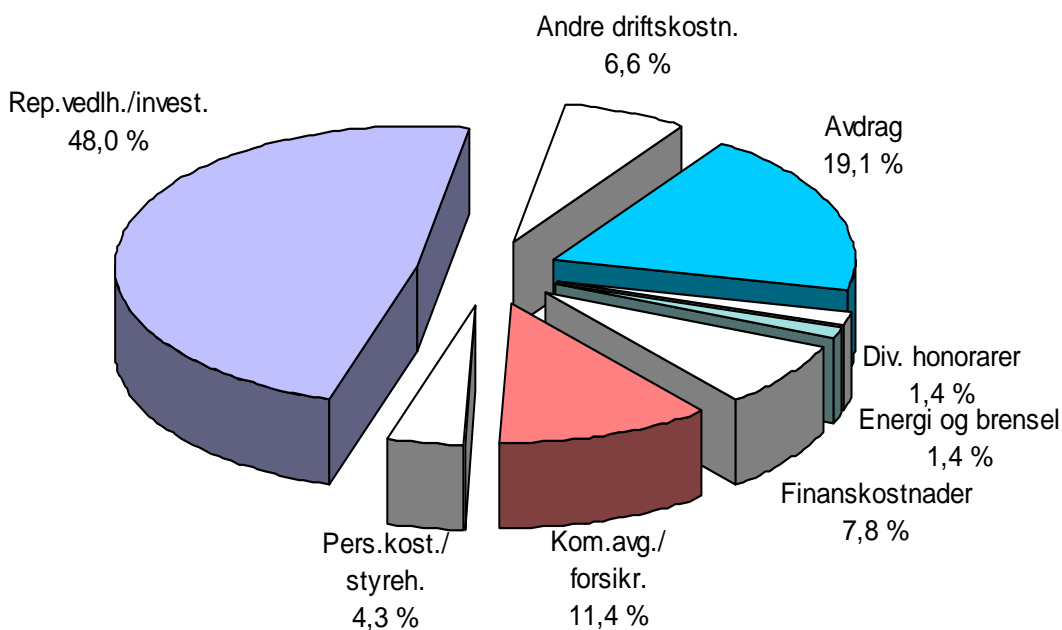
Driftskostnadene var i 2007 kr 9.719.528,-. Dette er kr 3.430.128,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt kr 3.385.967,- mer enn budsjettet til ytterligere vedlikehold av rekkehus og utskifting av råtnede leegger. Pga feil med vifte fikk tre leiligheter soppangrep. Utbedring av disse leilighetene, ca kr 93.000,-, ble dekket av borettslaget, noe det ikke var tatt høyde for i budsjettet.

Det er brukt ca kr 120.000,- mindre enn budsjettet i personalkostnader, noe som skyldes refusjon av sykepenger.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Skovbakken Borettslag Kostnadsoversikt 2007



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 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7%.

Renovasjonsavgiften øker med 21%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 6,2% pr. 01.03.2008.

Borettslaget har i tillegg et midlertidig lån i OBOS på kr 3.000.000,-. Dette lånet vil bli konvertert til nytt lån på inntil kr 8.000.000,- i 2008.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15% per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85% under 0,5 millioner

5,90% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 3 % til kr 148.720,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2007 til 2008 med ca. 9,3%. 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 ned med ca 14%.

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. 37% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29% av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

FJERNVARME

Prisen på fjernvarme (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 falt nesten 50% fra år 2006 til år 2007. Nå er kraftprisen på vei opp igjen til tilsvarende nivå som i år 2006, og fjernvarmeprisen forventes å variere fra 74 øre/kWh i januar 2008 til i underkant av 70 øre/kWh i sommerhalvåret og opp mot 76 øre/kWh på slutten av året. Veiet over året 2008 gir dette en gjennomsnittpris på ca 74,5 øre/kWh, forutsatt at dagens høye forventninger til terminmarkedet for elektrisk kraft samt høye oljepriser forblir uendret. I år 2007 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 60 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr -2.252.000,- og et forventet årsresultat på kr -3 622 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8.750.000,- til vedlikehold som omfatter bl.a. at oppgangene skal males og gulvet skiftes. Ventiler og termostater på radiatorer skal byttes. Kuldebro på kortvegg skal utbedres. Det skal nye betongtrapper til rekkehus. Parkeringsplass på Hallagerbakken skal asfalteres.

Inntekts- og kostnadsoverslaget for 2008 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på inntil kr 5.000.000,-. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2008.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2008.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2008 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

10. STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Stiftelsen har siden 1993 utgitt lokalavisen "Avisen Vår" med fire nummer i året. Stiftelsen holder til i Ravnåsveien 38, og har på telefon 22 61 35 25.

Oslo, 11.03.2008

I styret for Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Line Berre Haneberg /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Eli Fjeld /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et underskudd på kr. 1 422 282. 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 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 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 2007 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.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 11. mars 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

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.

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01		-12 844	1 841 590	-12 844	2 244 000
B. Endringer i disponible midler:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-1 422 282	159 179	4 733 951	-3 622 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	18 973	17 819	0	0
Tilbakeføring gev.salg av tjen.leil.		3 243 653	804 164	3 000 000	1 000 000
Tillegg salgssum salg av anl. midler	15	141 000	0	-3 000 000	-1 000 000
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler	16	0	-48 490	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	3 000 000	0	0	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 543 370	-2 610 425	-2 812 884	-1 500 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19/20	-223 914	-176 681	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	21	43 000	0	0	0
B. Årets endring i disp. midler		2 257 060	-1 854 434	1 921 067	-122 000
C. Disponible midler 31.12		2 244 216	-12 844	1 908 224	2 122 000

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	3 426 555	802 654
Kortsiktig gjeld	-1 182 339	-815 498
Disponible midler	2 244 216	-12 844

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	8 923 682	8 641 929	8 758 351	9 031 000
SALG ANLEGGSMIDLER		0	0	3 000 000	1 000 000
ANDRE INNEKTER	3	48 550	49 034	40 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 972 232	8 690 963	11 798 351	10 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-316 916	-507 432	-438 000	-525 000
STYREHONORAR 4G	5	-251 768	-190 000	-190 000	-267 000
AVSKRIVNINGER	16	-18 973	-17 819	-18 000	-18 000
REVISJONSHONORAR	6	-6 716	-6 716	-7 000	-7 000
FORR.FØRERHONORAR		-144 388	-140 184	-147 000	-152 000
KONSULENTHONORAR	7	-33 272	-7 136	-60 000	-60 000
KONTINGENTER		-50 200	-50 200	-50 000	-50 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-6 385 967	-4 810 816	-3 000 000	-8 750 000
FORSIKRINGER		-626 072	-581 484	-621 000	-684 000
KOMMUNALE AVGIFTER	9	-884 888	-831 164	-875 400	-1 008 000
ENERGI / FYRING	10	-190 099	-205 809	-200 000	-200 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	11	-810 268	-654 993	-683 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-9 719 528	-8 003 753	-6 289 400	-12 433 000
DRIFTSRESULTAT:		-747 296	687 210	5 508 951	-2 252 000
INNBET. ANDEL FELLESGJ.		223 914	176 681	0	0
DRIFTSRESULTAT ETTER IN:		-523 382	863 891	0	0
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
FINANSINNEKTER	12	138 446	39 144	40 000	30 000
FINANSKOSTNADER	13	-1 037 345	-743 856	-815 000	-1 400 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-898 900	-704 712	-775 000	-1 370 000
ÅRSRESULTAT		-1 422 282	159 179	4 733 951	-3 622 000
OVERFØRINGER:					
TIL ANNEN EGENKAPITAL		-1 422 282	159 179		

BALANSE

	Note	2007	2006
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	14	96 750 000	96 750 000
TOMT		2 076 418	2 076 418
LEILIGHETER/LOKALER	15	78 000	219 000
VARIGE DRIFTSMIDLER	16	71 932	90 905
AKSJER OG ANDELER	17	3 900	3 900
SUM ANLEGGSMIDLER		98 980 250	99 140 223
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		38 033	35 307
KORTSIKTIGE FORDRINGER	18	35 034	89 655
DRIFTSKONTO I OBOS		266 833	386 107
INNESTÅENDE BANK		44 215	78 380
SPAREKONTO I OBOS		3 042 439	213 206
SUM OMLØPSMIDLER		3 426 555	802 654
SUM EIENDELER		102 406 805	99 942 877
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL.100 * 251		25 100	25 100
ANNEN EGENKAPITAL			
OPPTJENT EK OG EK FRA IN	19	34 971 926	33 150 555
SUM EGENKAPITAL		34 997 026	33 175 655
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	20	20 859 240	20 626 524
BORETT SINNSKUDD	21	45 368 200	45 325 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 227 440	65 951 724
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		302 343	623 157
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	22	19 330	42 691
PÅLØPNE RENTER		5	0
PÅLØPNE AVDRAG		0	33
BRENSELSREGNSKAP	23	581 794	95 192
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	24	278 866	54 425
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 182 339	815 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 406 805	99 942 877

PANTSTILLELSE	25	94 225 200	83 225 000
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007 / 11.03.2008
STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

VIGDIS JØRGENSEN /s/

LINE BERRE HANEBERG /s/

OLE JOSTEIN RAMSTAD /s/

EIRIK AALAND LITANGEN /s/

ELI FJELD /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 146 725
Parkeringsleie	57 600
Framleietillegg	56 354
Trappevask	183 696
Reg.kapitalkostnader (IN)	38 061
Kapitalkostnader (IN)	3 450 186
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 932 622

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-1 000
Parkeringsleie	-4 600
Brensel	-371
Framleietillegg	-1 729
Trappevask	-86
Reg.kapitalkostnader (IN)	-30
Kapitalkostnader (IN)	-1 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 923 682

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr for opprydding	1 200
Leie p-plasser, nøkkelsalg, bodleie m.m.	47 350
SUM ANDRE INNTEKTER	48 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-465 841
Overtid	-16 000
Påløpne feriepenger	-42 885
Arbeidsgiveravgift	-69 624
Pensjonskostnader	-8 778
AFP - pensjon	-8 595
Yrkesskadeforsikring	-3 343
Refusjon sykepenger	298 730
Arbeidsklær	-580
SUM PERSONALKOSTNADER	-316 916

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2006/2007, og er på kr 251 768.

I tillegg har styret fått dekket julebord og sommerfest for gammelt og nytt styre for kr 8 985 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6 716 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-6 788
Hammersborg Inkasso	-7 225
EUC AS, befaring kald leilighet	-2 828
Holmlia Vaktmesterservice AS	-681
SUM KONSULENTHONORAR	-33 272

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerfirma MD Vedlikehold AS, rekkehus	-787 139
Malerfirma MD Vedlikehold AS, blokker	-4 507 000
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 294 139
Drift/vedlikehold bygninger	-280 368
Drift/vedlikehold VVS	-84 271
Drift/vedlikehold elektro	-92 395
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-91 783
Kabel/Tv-anlegg	-309 926
Drift/vedlikehold brannsikring	-990
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-112 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 625
Kostnader leiligheter, lokaler	-20 152
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-653
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 385 967

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-541 766
Feieavgift	-439
Renovasjonsavgift	-342 684
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-884 888

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-155 382
Fjernvarme	-34 718
SUM ENERGI / FYRING	-190 099

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 750
Container	-105 632
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-92 815
Verktøy og redskaper	-12 258
Telefon-/kontormaskiner	-263
Driftsmateriell	-4 740
Lyspærer og sikringer	-9 280
Vaktmestertjenester/vikartjenester	-58 382
Renhold ved firmaer	-171 674
Snørydding	-47 573
Stiftelsen Holmlia Nærmiljø	-137 961
OBOS, OTP, reg.andelsst.k.	-4 460
Kontor- og datarekvisita	-20 707
Kopieringsmaterieill	-634
Trykksaker	-14 064
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv	-20 855
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 985
Andre kontorkostnader	-6 119
Telefon/bredbånd	-6 779
Porttelefonreparasjoner	-143
Porto	-15 500
Drivstoff biler, maskiner osv	-3 881
Vedlikehold biler/maskiner osv	-41 746
Bilgodtgjørelse	-2 650
Reisekostnader	-780
Bank og kortgebyr	-3 206
Velferdskostnader	-2 461
Avsetning tap på fordringer	-13 345
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-810 268

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	42 439
Renter av bankkonto	91
Renter av driftskonto i OBOS	23 869
Renter ved salg tjen.leilighet nr. 162	2 067
Renter ved salg tjen.leilighet nr. 111	26 383
Renter ved salg tjen.leilighet nr. 160	42 938
Renter kundefordringer	659
SUM FINANSINNTEKTER	138 446

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS annuitetslån nr. 1	-945 346
OBOS annuitetslån nr. 2	-67 067
Termingebyr lån	-210
Etableringsgebyr lån	-2 000
Tinglysningsgebyr lån	-1 935
Renter/prov.kassekreditt	-18 783
Forlengelsesgebyr kassekreditt	-1 000
Forvaltningsgebyr	-1 004
SUM FINANSKOSTNADER	-1 037 345

NOTE: 14**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: 15**LEILIGHETER**

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 162, er solgt i år.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 2004	84 320	
Avskrevet i år	-12 046	
Avskrevet tidligere	-36 138	36 136
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	-6 927	
Avskrevet tidligere	-5 773	35 790
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		71 932

NOTE: 17**AKSJER**

Selskapet 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:
	26	150	3 900
SUM			3 900

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilbelastning tilbakeført januar 2008	1 343
Restanser brenseloppgjør 2006	6 909
Sykepenger	40 127
Avsetning tap på fordringer	-13 345
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 034

NOTE: 19**ANNEN EGENKAPITAL**

Endring i årets egenkapital fremkommer slik:

Annen egenkapital 01.01.07.	33 150 555
Egenkapitalutvidelse ved "salg" av tjenesteleiligheter	3 243 653
Årets resultat	-1 422 282
Annen egenkapital 31.12.07	34 971 926

Annen egenkapital pr 31.12.07 består av:

Opptjent egenkapital	34 507 215
Egenkapital fra IN tidligere	711 146
Egenkapital fra IN 2007	223 914
Reduksjon EK fra IN	-470 349
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 971 926

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS annuitetslån nr. 1

Renter 31.12.07: 5,65, løpetid 13 år

Opprinnelig, 2000

-36 870 200

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

15 532 530

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 543 370

Nedbetalt tidligere, IN

711 146

Nedbetalt i år, IN

223 914

-17 859 240

OBOS annuitetslån nr. 2

Renter 31.12.07: 5,65%, løpetid 1 år *

Opprinnelig 2007

-3 000 000

-3 000 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-20 859 240**

* Lånets løpetid er 12 måneder, hvorav 11 måneder er avdragsfrie.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år, leilighet nr 162

-43 000

Opprinnelig 1984

-45 325 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-45 368 200****NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-9 643

Skyldig arbeidsgiveravgift

-9 687

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-19 330****NOTE: 23****BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme

-1 503 566

Rep./vedlikehold

-10 132

Diverse

-21 068

Depositum ved flytting

14 000

Brenselstillegg

2 116 032

Oppgjørskonto, til gode fra beboere

-20 858

Skyldig til beboerne, uhevet

7 385

SUM BRENSELSREGNSKAP**581 794**

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-40 346
Fakturagebyr OBOS	-60
Viken Fjernvarme, desember 2007	-238 461
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-278 866

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 66 692 151,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007
en bokført verdi på kr 98.826.418,-.

FORSLAG

A.

Til: Styret i Skovbakken borettslag.

Fra: Andelseierne Ole Petter Hervold og Finn-Hugo Markussen.

Dato: 2. mars 2008.

Vi ber om å få legge fram følgende sak på generalforsamlingen den 29. mai 2008:

Endring av husordensreglenes punkt 10 om brudd på husordensreglene

Første og andre setning i punkt 10 i husordensreglene sier i dag:

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

Vi mener at regelen må bli tydeligere på at beboerne skal ta kontakt med hverandre først og forsøke å bli enige, før en av partene eventuelt sender skriftlig klage til styret. Vi ønsker et regelverk som oppfordrer til at vi, beboerne, skal snakke sammen og ordne opp i uenigheter og problemer uten å involvere styret. Skriftlige klager til styret bør høre til sjeldenhetene. Et regelverk som gir færre klager, kan også gi styret mer tid til å konsentrere seg om viktigere oppgaver enn å løse tvister som beboerne skulle ha ordnet opp seg i mellom.

Vi foreslår at generalforsamlingen gjør følgende vedtak (det som er *nytt* står i kursiv):

Husordensreglenes punkt 10 skal lyde:

10. Brudd på husordensreglene

- *En beboer som observerer brudd på husordensreglene, og ønsker å klage på dette, skal i første omgang ta opp problemet muntlig med den som bryter regelen. De to skal forsøke å bli enig.*
- 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.

Med vennlig hilsen

Ole Petter Hervold

Finn-Hugo Markussen

Styrets innstilling:

Styret ser ingen grunn til å endre ordlyden for å pålegge beboere å snakke med hverandre før man har tilgang til å sende klage til styret. Dette da vi ikke ønsker å presse beboerne inn i en konfliktsituasjon, der partene ikke er jevnbyrdige. Styret ønsker selvsagt at flest mulig snakker med hverandre for å unngå klager, men vil ikke pålegge dette.

B. Forslag fra styret om endring av husordensreglene pkt 5.

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.

Styret ønsker dette endret til:

5. Fellesrom i blokkene

Private eiendeler skal ikke stå i trapper, vindfang, inngangsparti eller i gangene i kjellerne. Dette gjelder også oppheng av andre private effekter slik som bilder, planter, gardiner og lignende.

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.

Årsaken til ønske om denne endring går både hensyn til vedlikehold av de ny oppussede oppgangene og branntekniske hensyn.

C. Forslag fra styret om endring av pkt 5-1-5 i vedtektene.

I dag står det:

(5) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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.

Dette foreslås endret til:

(5) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 og innvendige dører med karmen.

Det vil si at terrasse- og balkongdører fjernes fra andelseiers vedlikeholdsplikt og flyttes inn under borettslagets vedlikeholdsplikt pkt 5-2-1 og pkt 5-2-3, slik at ordlyden i 5-2-1 vil bli slik:

(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, terrasse- og balkongdører og hovedinngangsdør til den enkelte leilighet.

Ordlyden i pkt 5-2-3 vil bli slik:

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

Årsaken til denne endringen er at styret finner dette mest hensiktsmessig i forhold til vedlikehold av fasade etc.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Vigdis Jørgensen Hallagerbakken 14

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Line Berre Haneberg Hallagerbakken 8 G

Erlend Udnesseter Ravnåsvn 17 F

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Litangen Hallagerbakken 12 C

Ole Ramstad Ravnåsvn 13 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mohammad Zaman Hallagerbakken 12 B

2. Naseat Gul Khattak Ravnåsvn 13 B

3. Anne Lise Løvik Ravnåsvn 9 C

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:****Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Oslo, 24.04.2008

For valgkomiteen i Skovbakken Borettslag

Valgkomite Birgith Vedahl Ullnæss

Ravnåsvn 17 M, 1254 Oslo