

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **28.04.2010 kl. 18.00 i Holmlia kirke**. Dørene stenges presis kl. 18.00.

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel
- 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 28.04.2010 kl. 18.00 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

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

4. FORSLAG

- A) Endring av vedtektene § 5-1-12
- B) Endring av vedtektene § 4-3-2
- C) Endring av husordensregel pkt 7
- D) Endring av retningslinjer for paraboler
- E) Forslag om fasade endring, Anita Heli, Ravnåsveien 7 C
- F) Forslag om trappevask to ganger pr uke fra Martynas Danelavicius, Ravnåsveien 5 B
- G) Forslag om frysing av styrehonorar fra Line Martinsen, Hallagerbakken 10 A
- H) Forslag om nytt underlag lekeapparater fra Line Martinsen, Hallagerbakken 10 A

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 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 10.03.2010
Styret i Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Line Berre Haneberg /s/

Mohammad Zaman /s/

Bjørn Johnsen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

| | | |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Leder | Vigdis Jørgensen | Hallagerbakken 14 C |
| Nestleder | Ole Jostein Ramstad | Ravnåsvn 13 A |
| Sekretær | Line Berre Haneberg | Hallagerbakken 8 G |
| Styremedlem | Antonio S. Delgado | Ravnåsvn 5 A |
| Styremedlem | Björg Johnsen | Ravnåsvn 11 B |

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

| | | |
|------------|-----------------|---------------------|
| Varamedlem | Anne Lise Løvik | Ravnåsvn 9 C |
| Varamedlem | Mohammad Zaman | Hallagerbakken 12 B |
| Varamedlem | Nina Olaussen | Ravnåsvn 11 B |

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Delegert OBOS generalforsamling | Vigdis Jørgensen | Hallagerbakken 14 C |
| Varadelegert OBOS generalforsamling | Ole Jostein Ramstad | Ravnåsvn 13 A |

VALGKOMITEEN

| | | |
|------------|-----------------|---------------|
| Valgkomite | Hanne Langeland | Ravnåsvn 13 B |
| Valgkomite | Lasse Andresen | Ravnåsvn 9 C |

Antonio S. Delgado og Nina Olaussen har fratrudd sine verv i perioden.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 andelsleiligheter, fordelt på 12 bygninger.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 46.760 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :
185 - 50, 51

Første innflytting skjedde i 1982.

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

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.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 Styrets telefon er 45 81 44 04.

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.

VAKTMESTERTJENESTE

Fram til 31.12.2009 hadde borettslaget egen vaktmester ansatt. Etter omlegging av driften har borettslaget inngått avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

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.

PARKERING

Borettslaget har plasser ute for utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS Holmlia på telefon 22 62 90 90.

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 City Park som skal påse at reglene overholdes. City Park treffes på telefon 23 14 17 20.

NØKLER / SKILT / UMLEIE

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
- Utleie av kjellerboder

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer en gang per uke.

KABEL-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
<<http://www.get.no>>

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

I tillegg har Multinett leveranseavtaler med:

NextGenTel på bredbånd og telefoni, kundeservice **telefon 07979**

Ventelo/Bluecom på bredbånd og telefoni, **telefon 815 33 222**

Smartcall på bredbånd, tlf 02007

Se for øvrig www.multinett.no Multinett har epost: firmapost@multinett.no

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.

FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med BKK-nett.

BKK-nett kjøpte i 2008 opp Vestnorsk Enøk.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Dette kan fås ved henvendelse til BKK kundesenter på tlf 81 53 55 05 eller www.bkk.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.

FJERNVARME

Alle borettslag med blokkbebyggelse har fra 01.01.2010 en VB2 tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Hafslund Fjernvarme AS har en prisgaranti slik at fjernvarmeprisen alltid er det billigste av alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For budsjettåret 2010 er kraftprisen forventet å ligge ca 4 øre/kWh høyere enn i år 2009. Samtidig øker nettleien med 4,61 øre/kWh grunnet utbedringer av nettet.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2010 er ca 76 øre/kWh. I 2009 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 66 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2010 som i 2009, regner Hafslund Fjernvarme AS med en økning i fjernvarmekostnaden i år 2010 på ca 15 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLES GJELD

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

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

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1 085,-. Ved forespørsel til OBOS' forvaltningsavdeling vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling 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.

Dersom denne fristen ikke overholdes vil innbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

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 9 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Hammersborg Forsikring AS med polisenummer 10594. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

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

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

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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.

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 borettslaget 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.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

For fremtidig vedlikehold, se vedlikeholdsplan bakerst i heftet.

- 2009 Asfaltering av veier og parkeringsplass.
Utskifting av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere i alle leilighetene.
Utbedring av EI-anlegg på fellesområder etter pålegg fra Hafslund.
Byttet takplater på Hallagerbakken 14 D.
- 2008 Rehabilitering av blokkene avsluttes.
Oppussing av oppganger i blokkene.
Rehabilitering av lekeplasser.
Avsluttet arbeide med å skifte termostater på radiatorer.
- 2007 Rehabilitering av blokkene fortsetter. Utbedring av rekkehus.
- 2006 Rehabilitering av blokker påbegynt.
- 2005 Maling av rekkehus 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 Ravnåsvn 9 og 7.
Skiftet termostater på radiatorer.
- 2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter
Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger.
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
- 1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet.
Innredning av fellesrom i 12 C.
Inngjerding av oppstillingsplass for traktor.
Opprusting av utearealene.
Innkjøp av ny bom.
Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
- 1998 Slutføring av idrettsbanen.
Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun.
Innkjøp av nye lekeapparater.
Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising.
Rensing av luftkanaler i blokker og rekkehus.
Installering av ringetablåer/porttelefoner.
- 1997 Anlagt fartsdempere og idrettsplass
- 1996 Ferdigstillelse av balkongene.
Oppussing av flere oppganger.

STYRETS ARBEID

I henhold til vedtektene skal styret "Lede virksomheten i samsvar med loven, vedtekter og generalforsamlingens vedtak." Dette vil si at styret har ansvaret for den daglige drift av laget og vedlikehold av boligmasse og utearealer. Styret attesterer og godkjenner alle borettslagets fakturaer. Dette skjer elektronisk, og OBOS som er vår regnskapsfører, sørger for betaling av disse ved forfall.

Styret avholder styremøte minst en gang pr mnd der større saker vedtas, og det er som regel den siste tirsdagen i måneden. Åpningsdager for beboere er første og tredje tirsdagen. Styret selger nøkler til oppganger, deler ut nøkler til sikringsskap, selger nøkler og fjernkontroller til garasjene, og leier ut kjellerboder. Styret lager og deler ut **Styret Informerer**, og diverse infoskriv og oppslag., som f.eks dette heftet du nå leser i. Vi kan også ha andre møter i regi av borettslaget disse tirsdagene. Det har vært avholdt 14 styremøter i 2009. Styret møtes hver tirsdag for å oppdatere hverandre på løpende saker, og nye saker som har dukket opp. Møter med leverandører foregår stort sett på kveldstid, hvor flere styremedlemmer er tilstede, men det er likevel behov for oppfølging av beboere, leverandører, advokater, OBOS og lignende på dagtid. Styremedlemmer har deltatt på kurs, slik at de kan utvikle seg videre og lære mer, f.eks den juridiske delen av å drive ett borettslag.

Det har vært avholdt 1 blokkmøte og 2 beboermøter dette året. Alle tre møter ble holdt i Skovstua. Beboermøtene blir avholdt for at beboere skal få informasjon om spesielle saker, og ha anledning til å treffe/spørre styret om ting de lurer på, og for at styret skal kunne få tilbakemeldinger/forslag fra beboere. Alle i styret er også beboere i Skovbakken, og har samme plikter og rettigheter som alle andre.

Vi har hatt ett år hvor vi bevisst har jobbet med å endre rutinene og legge om driften for å tilpasse borettslaget som en moderne bedrift, og man har derfor forhandlet avtaler med eksterne aktører for enkelte tjenester, f.eks vaktmestertjenesten. Styretelefonen er også en del av dette. Den går på omgang mellom leder, nestleder og sekretær, slik at det alltid er noen som har "vakt". Styremedlemmer kan være syke, ha ferie eller stort arbeidspress i sin daglige jobb en periode, slik at dette tilpasses mellom de tre. Det betyr ikke at det er en telefon hvor man får svar 24 timer i døgnet. De som ringer og ikke får svar med en gang, men legger igjen beskjed på svareren, blir oppringt innen rimelig tid.

Styremedlemmer utfører ikke vaktmestertjenester eller andre vedlikeholdsoppgaver som krever fagfolk. Det er mer på linje med hvordan andre styrer utfører driften i sine borettslag. F.eks vil det kun bli mulighet til å kaste søppel og skrot (som ikke er normalt restavfall) når det er egen komprimatorbil for dette i laget (ca 2 ganger i året). Når vi får henvendelse på styretelefonen eller skriftlig om ting som er feil eller må utbedres, og som ligger under borettslagets plikter å ordne opp i, vil styret bestille leverandører med fagfolk for å tilfredsstille krav til sikkerhet, fagkunnskap og dokumentering.

Styret har mottatt en del naboklager i 2009, hvor størsteparten var på støy i forbindelse med oppussing på tidspunkter hvor dette ikke var tillatt, og noe på støy i forbindelse med festligheter. Vi oppfordrer alle beboere som blir plaget av støy, først å kontakte den beboeren det gjelder, og hvis ikke det hjelper, kontakt Securitas.

På beboermøte ble vi også bedt om å følge opp bestemmelsene i vedtektene 5.4 om vedlikehold av hager (eksklusiv bruksrett av fellesområde). Vi har gjort en del, og arbeidet vil fortsette i 2010.

Dette gjelder også parabol, og vedtektene 4.2. Det skal søkes styret om oppsetting av parabol, og vi har retningslinjer for hvordan parabol skal settes opp **etter** at godkjenning foreligger. Vi har fjernet paraboler som har vært ulovlige etter at beboer har fått flere varsler om fjerning. Dette er saker som vi kontinuerlig følger opp. Der hvor det har vært ødelagte markiser og beboer har fått varsler om å fjerne/repasere disse, uten at dette har skjedd, har styret fjernet markisen for beboers regning.

Vi fikk pusset opp og åpnet Skovstua for utleie igjen etter svært "tøff" bruk av innleide malerfirma. Vi sparte en del penger på at malerfirmaene fikk bruke den, istedenfor å måtte betale for en egen brakkerigg med tilgang til strøm og vann. Skovstua fikk seg en sårt tiltrengt ansiktsløftning for små midler. Stor takk til det styremedlemmet som virkelig fikk jobben unna her!

Store saker vi jobbet med i 2009, har vært asfaltering av hele borettslaget, montering av brannvarslere og bytte av brannslukningsapparater i alle leiligheter, vannskader og endring i vaktmestertjenesten.

Asfaltering

Asfaltdekke i hele laget hadde store hull, og holdt på å smuldre opp flere steder. Meningen var å dele dette opp jobben slik at en del ble tatt i 2008, og en siste del i 2009. Men det var ikke mulig å få til, da jobben var for liten til at det lønte seg å dele den opp. Derfor ble alt tatt i 2009 av AB Asphalt. Vi har fått veldig positive tilbakemeldinger på dette, og borettslaget fikk ett stort løft.

Brannsikring av Aktiv Brannvern AS

Brannslukningsapparatene trengte ettersyn, og siden det ligger på styrets ansvar å sørge for at alle har en brannvarslere, ble det etter en anbudsrunde besluttet å montere varslere og dele ut nye apparater til alle leiligheter. De nye brannvarslerne varer i 5 år, slik at bytte av disse ikke er før i 2014. Brannslukker og varslere skal **ikke** fjernes fra leiligheten. Med tanke på alle de branner som er i blokker og rekkehus, anså vi det som en god investering i sikkerhet. Vi jobber også kontinuerlig med å få fjernet uvedkommende ting i oppgangene, f eks sko, akebrett, reklame fra postkassene som blir kastet på gulvet og vogner som kun blir brukt til handling. Oppgangen er også en nødutgang, og det skal ikke være andre gjenstander i oppgangen enn det som er tillatt i følge vedtektene.

Vannskader

Vi har hatt en stor vannskade som ikke ble dekket av vår forsikring, og som dermed måtte dekkes av borettslaget. Vi har også hatt flere vannskader i leiligheter, og av disse har størsteparten blitt dekket av beboeren i leilighetene med årsak til skaden. Dette har i hovedsak vært vannskader hvor årsaken har vært "utett bad, med årsak manglende vedlikehold". I henhold til loven plikter beboer å vedlikeholde badet slik at vannskader ikke oppstår. Hvis ikke badet er pusset opp siden borettslaget ble bygget, kan det fort oppstå en lekkasje som forårsaker skade f eks hos naboen under. Slike skadeårsaker dekkes ikke av forsikringen. Beboeren med utett bad, må derfor betale for utbedring av skaden hos naboen, og vil få pålegg om å rehabilitere sitt eget bad. Det skal brukes en godkjent rørlegger med nødvendige sertifikater, og beboer må ta

vare på kvitteringer for utbedringen. Dette gjelder også for eventuelle jobber som utføres av elektriker.

Vaktmester

Vaktmester Allal Oualdane sluttet i sin stilling 1.1.10. I forbindelse med dette, kom styret etter en gjennomgang frem til, at det ikke var økonomisk forsvarlig å ha en egen vaktmester. Vi tenkte da på kosten på forsikringer, arbeidstøy, ferievikar, innkjøp av verktøy, vedlikehold og reparasjon av verktøy og maskiner, som f eks traktor med tilleggsutstyr som, snøfreser, feiemaskin, o.l. Styret var også pålagt ett ansvar som arbeidsgiver, med de plikter det medfører. På bakgrunn av dette, ble det besluttet å leie inn ett vaktmesterfirma. Etter innhenting av anbud falt valget falt på Christiania Drift og Vedlikehold. De har flere typer fagfolk ansatt, f eks snekkere. Dette gjør at vi kan redusere bruken av eksterne leverandører, vi ellers måtte hentet inn for å bistå vaktmester i hans oppgaver. Vaktmesterfirmaet kan kontaktes når det er problemer eller feil med ting som borettslaget har ansvaret for. Kan ikke de rette feilen med sine folk, kaller de inn nødvendig bistand fra andre firmaer i samråd med styret. De er i borettslaget fast hver mandag, onsdag og fredag og ellers ved spesielle behov, som snøbrøyting og lignende.

ENØK

Vi jobber fortsatt med ENØK tiltak gjennom vårt medlemskap i SNE. Se egen årsmelding fra SNE bakerst i heftet.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 på kr 1 667 195,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 338 046,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 9 323 230,- mot budsjettert kr 9 403 760,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra lf og inntekter ifm. parkeringsplasser.

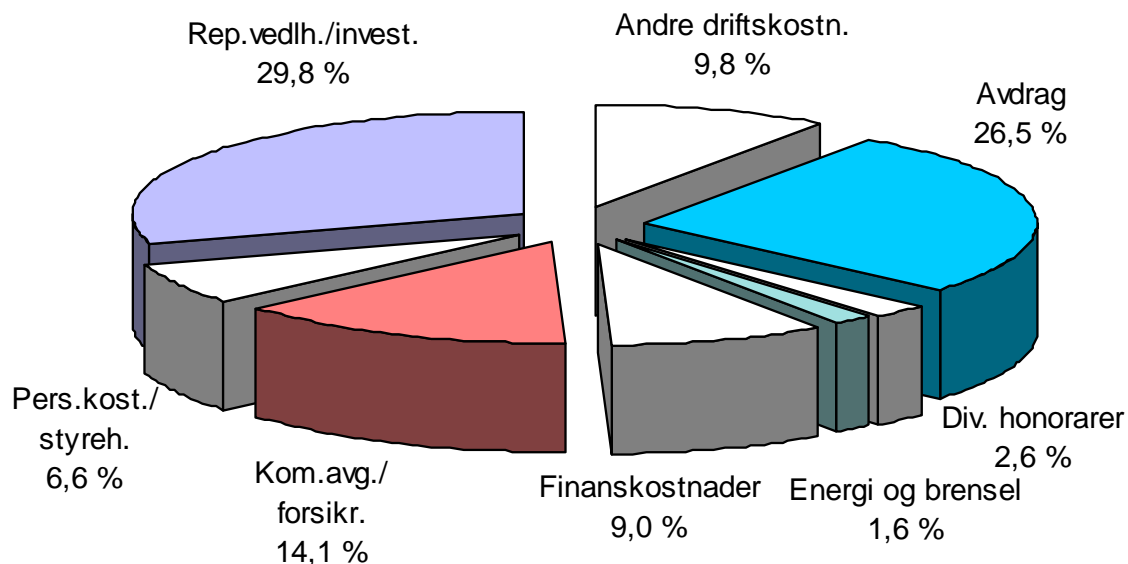
KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 6 811 798,- mot budsjettert kr 5 284 000,-. Dette er kr 1 527 798,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter ifm. asfaltering av veiene og en stor vannskade i ett av rekkehusene.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Skovbakken Borettslag Kostnadsoversikt 2009



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS til en flytende rentesats 3,45% pr. 25.02.10, og ett lån i Terra til en flytende rentesats 3,1% pr. 25.02.2010

Gjenværende løpetid på lånene er 4 og 14 år

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Renter på driftskonto : | 0,10% |
| Renter på sparekonto: | 2,75% under kr 500.000 |
| | 2,85% over kr 500.000 |

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 5 til kr 165 000,-

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 2,8%. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 393 177,- og et årsresultat på kr 2 828 177,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felles-kostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2010.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har siden 1993 utgitt lokalavisen "Avisen Vår" med fire nummer i året. Stiftelsen holder til i Ravnåsvn 38, og har telefon 22 61 35 25. Mer informasjon om stiftelsen får du ved å gå inn på hjemmesiden; www.holmlianarmiljo.no

Oslo, 10.03.2010

I styret for Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Line Berre Haneberg /s/

Mohammad Zaman /s/

Björg Johnsen /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 1 667 195. 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 2009 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 ingen av budsjetallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 10. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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 2009 | Regnskap 2008 | Budsjett 2009 | Budsjett 2010 |
|--|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01 | | 1 518 719 | 2 244 216 | 1 518 719 | 338 042 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskap) | | 1 667 195 | -4 064 141 | 2 680 760 | 2 828 177 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 21 476 | 18 973 | 0 | 0 |
| Tilbakef.gev.salg av tjeneste.leil. | | | 829 555 | | |
| Tillegg salgssum anl. midler | | | 78 000 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | -20 990 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 19 | 8 000 000 | 8 000 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 19 | -10 802 772 | -5 518 167 | -2 759 256 | -2 940 462 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 | -45 586 | -69 717 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 180 677 | -725 497 | -78 496 | -112 285 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12 | | 338 042 | 1 518 719 | 1 440 223 | 225 757 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 616 343 | 4 955 763 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 278 301 | -3 437 043 | | |
| C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12 | | 338 042 | 1 518 719 | | |

RESULTATREGNSKAP

| | Regnskap Note | Regnskap 2009 | Regnskap 2008 | Budsjett 2009 | Budsjett 2010 |
|------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 431 075 | 3 646 177 | 3 678 252 | 3 364 080 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 735 778 | 5 454 194 | 5 555 508 | 5 850 097 |
| Andre inntekter | 3 | 156 378 | 205 821 | 170 000 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 9 323 230 | 9 306 192 | 9 403 760 | 9 334 177 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -408 945 | -409 030 | -434 000 | -200 000 |
| Styrehonorar | 5 | -281 000 | -281 024 | -281 000 | -281 000 |
| Avskrivninger | 15 | -21 476 | -18 973 | -18 000 | -18 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 125 | -7 086 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -156 156 | -148 720 | -157 000 | -165 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -113 725 | -104 153 | -75 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -50 400 | -50 400 | -51 000 | -51 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 767 010 | -8 173 176 | -1 614 000 | -1 680 000 |
| Forsikringer | | -443 547 | -565 772 | -558 000 | -455 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 053 614 | -1 007 540 | -1 047 500 | -1 107 000 |
| Energi/ fyring | 10 | -162 402 | -183 606 | -201 500 | -170 000 |
| Kabel- / TV-anlegg | | -387 346 | -373 755 | 0 | -407 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -959 052 | -796 213 | -840 000 | -1 300 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 811 798 | -12 119 447 | -5 284 000 | -5 941 000 |
| DRIFTSRESULTAT: | | 2 511 432 | -2 813 255 | 4 119 760 | 3 393 177 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 45 586 | 69 717 | 0 | 0 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 45 586 | 69 717 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT: | | 45 586 | 0 | 0 | 0 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 65 073 | 124 979 | 70 000 | 70 000 |
| Finanskostnader | 13 | -954 896 | -1 445 581 | -1 509 000 | -635 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -889 823 | -1 320 603 | -1 439 000 | -565 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 667 195 | -4 064 141 | 2 680 760 | 2 828 177 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | | 4 064 141 | | |
| Til annen egenkapital | | 1 667 195 | | | |

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2009 | 2008 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 96 750 000 | 96 750 000 |
| Tomt | | 2 076 418 | 2 076 418 |
| Varige driftsmidler | 15 | 52 473 | 52 959 |
| Aksjer og andeler | 16 | 3 900 | 3 900 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 98 882 791 | 98 883 277 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 4 993 | 19 874 |
| Tap på krav | | 0 | -13 345 |
| Kortsiktige fordringer | 17 | 183 338 | 58 760 |
| Driftskonto i OBOS | | 603 183 | 807 897 |
| Innestående bank | | 63 389 | 44 603 |
| Sparekonto i OBOS | | 761 441 | 4 024 629 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 616 343 | 4 955 763 |
| SUM EIENDELER | | 100 499 134 | 103 839 040 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 100 * 251 | | 25 100 | 25 100 |
| Annen egenkapital | 18 | | |
| Opptjent ek og ek fra IN | | 33 404 535 | 31 737 340 |
| SUM EGENKAPITAL | | 33 429 635 | 31 762 440 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 19 | 20 422 998 | 23 271 356 |
| Borettsinnskudd | 20 | 45 368 200 | 45 368 200 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 65 791 198 | 68 639 556 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 680 847 | 1 121 006 |
| Skyldig offentlig myndigheter | 21 | 20 278 | 18 077 |
| Påløpne renter | | 0 | 576 221 |
| Påløpne avdrag | | 0 | 1 266 073 |
| Brenselsregnskap | 22 | 490 120 | 366 984 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 87 056 | 88 683 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 278 301 | 3 437 043 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 499 134 | 103 839 040 |

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 92 404 800 | 90 425 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

OSLO, 10.03.2010
STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

VIGDIS JØRGENSEN /s/

OLE JOSTEIN RAMSTAD /s/

ANTONIO S. DELGADO /s/

BJØRG JOHNSEN /s/

MOHAMMAD ZAMAN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver 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 | 5 404 038 |
| Parkeringsleie | 64 600 |
| Trappevask | 281 952 |
| Reg.kapitalkostnader (IN) | -45 787 |
| Kapitalkostnader (IN) | 3 476 862 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -3 431 075 |

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **5 750 590**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|----------------|---------|
| Parkeringsleie | -12 600 |
| Brensel | -2 213 |

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **5 735 778**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|------------------------------|--------|
| Lyngson, utbetalt kreditnota | 18 053 |
| IFskadeforsikring | 51 956 |
| Park plasser m.m | 84 892 |
| Viderefakturering | 1 477 |

SUM ANDRE INNTEKTER **156 378**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -279 468 |
| Overtid | -2 876 |
| Påløpne feriepenger | -34 157 |
| Arbeidsgiveravgift | -85 629 |
| Pensjonskostnader | -5 143 |
| AFP - pensjon | -5 745 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 900 |
| Refusjon sykepenger | 21 560 |
| Andre refusjoner/registrerte /motkonto fri bolig | -15 587 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -408 945 |

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 281 000

I tillegg har styret fått dekket sommerfest for kr 4 889, jfr. note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 7 125 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand | -17 837 |
| OBOS Prosjekt AS | -1 274 |
| Andre konsulentonorarer | -94 614 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -113 725 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Andre kostnader | -293 359 |
| Veier | -1 004 763 |
| Utskifting av terrasse, Malerfirma MD vedlikehold AS | -28 038 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 326 159 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -516 663 |
| Drift/vedlikehold VVS | -187 723 |
| Drift/vedlikehold elektro | -126 702 |
| Drift /vedlikehold utvendig anlegg | -327 156 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -32 247 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -155 094 |
| Drift/vedlikehold ventilasj.anl. | -6 086 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -55 897 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -6 536 |
| Egenandel forsikring | -26 748 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 767 010 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -615 199 |
| Feieavgift | -429 |
| Renovasjonsavgift | -437 986 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 053 614 |

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -162 402 |
| SUM ENERGI / FYRING | -162 402 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -104 950 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 6 210 |
| Verktøy og redskaper | -13 286 |
| Driftsmateriell | -22 822 |
| Lyspærer og sikringer | -6 135 |
| Vaktmestertjenester | -120 500 |
| Renhold ved firmaer | -418 750 |
| Snørydding/gressklipping | -11 875 |
| Andre fremmede tjenester | -158 087 |
| Kontor- og datarekvisita | -6 328 |
| Kopieringsmaterieill | -631 |
| Trykksaker | -5 523 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -750 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -1 877 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 889 |
| Andre kontorkostnader | -2 796 |
| Telefon/bredbånd | -3 702 |
| Porto | -20 514 |
| Drivstoff biler, maskiner osv | -6 300 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv | -44 702 |
| Bilgodtgjørelse | -6 552 |
| Reisekostnader | -1 045 |
| Bank- og kortgebyr | -3 249 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -959 052 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS | 2 319 |
| Renter bank | 61 488 |
| Andre renteinntekter | 1 267 |
| SUM FINANSINNEKTER | 65 073 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Renter OBOS-lån | -628 053 |
| Renter, tidligere OBOS-lån | -147 968 |
| Renter, Terra-lån | -176 782 |
| Gebyr, OBOS | -250 |
| Gebyr, Terra | -350 |
| Oppbevaringsgebyr | -1 008 |
| Renter kassakreditt/byggelån | -485 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -954 896 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble 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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---------------------|----------|--------|
| Feie/sugemaskin | | |
| Tilgang 2004 | 84 320 | |
| Avskrevet tidligere | -60 230 | |
| Avskrevet i år | -12 046 | |
| | | 12 044 |
| Henger | | |
| Tilgang 1998 | 22 900 | |
| Avskrevet tidligere | -22 899 | |
| | | 1 |
| Kopimaskin | | |
| Tilgang 1998 | 13 505 | |
| Avgang 2009 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -13 504 | |
| | | 0 |
| Kopieringsmaskin | | |
| Tilgang 1999 | 14 084 | |
| Avgang 2009 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -14 083 | |
| | | 0 |
| Snøfreser nr.1 | | |
| Tilgang 2009 | 20 990 | |
| Avskrevet i år | -2 499 | |
| | | 18 491 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2006 | 48 490 | |
| Avskrevet tidligere | -19 627 | |
| Avskrevet i år | -6 927 | |
| | | 21 936 |
| Traktor m/redskap | | |
| Tilgang 1999 | 533 574 | |
| Avskrevet tidligere | -533 573 | |
| | | 1 |

| | | | |
|--------------------------------|--|---------|----------------|
| Data-anlegg | | | |
| Tilgang 1994 | | 15 121 | |
| Avgang 2009 | | -1 | |
| Avskrevet tidligere | | -15 120 | |
| | | | 0 |
| PC m/printer | | | |
| Tilgang 2000 | | 19 472 | |
| Avgang 2009 | | -1 | |
| Avskrevet tidligere | | -19 471 | |
| | | | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 52 473 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -21 476 |

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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 |

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avregningskonto | 488 |
| VVS Gruppen, radiatorfall | 8 393 |
| Leilighet 121 | 11 907 |
| Leilighet 3040 | 960 |
| Sykepenger | 21 560 |
| Andre forskudd | 140 031 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 183 338 |

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte betalte fakturaer som vedrører 2010. Kostnadsføring vil skje i 2010.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 33 040 249 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 004 777 |
| Egenkapital fra IN 2009 | 45 586 |
| Reduksjon EK fra IN | -686 077 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 33 404 535 |

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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.09: 4,5%, løpetid 13 år

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Opprinnelig, 2000 | -36 870 200 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 20 594 067 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 802 772 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 004 777 |
| Nedbetalt i år, IN | 45 586 |
| SUM | -12 422 998 |

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 14 år

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2009 | -8 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 0 |
| | -8 000 000 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -20 422 998 |
|------------------------------------|--------------------|

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2007, leilighet nr 162 | -43 000 |
| Opprinnelig 1984 | -45 325 200 |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| SUM BORETTINNSKUDD | -45 368 200 |
|---------------------------|--------------------|

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -8 342 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -11 936 |
| SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER | -20 278 |

NOTE: 22**BRENSELSREGNSKAP**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Fjernvarme | -1 575 302 |
| Rep./vedlikehold | -1 813 |
| Diverse | -1 547 |
| Deposita brenselsoppgjør | 4 000 |
| Brenselstillegg | 2 116 032 |
| Resultatkonto | -55 440 |
| Overført andel | 4 190 |
| SUM BRENSELSREGNSKAP | 490 120 |

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -34 156 |
| Fakturagebyr | -191 |
| OBOS | -52 710 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -87 056 |

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 67 205 847,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009
en bokført verdi på kr 98 826 418,-

FORSLAG

A. Endring av vedtektene § 5-1-12

Vedtektene til Skovbakken BRL inneholder en særbestemmelse, pkt. 5-1 (12), som er ikke del av standardvedtektene og ikke dekket av borettslagsloven. Pkt. 5-1 (12) lyder som følge:

"Unnlater andelseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper innen en gitt tidsfrist, kan borettslaget sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning uten videre varsel." Siden bestemmelsen finnes kun i Skovbakkens vedtekter uten grunnlag i borettslagsloven, finnes det ingen rettspraksis på den. Det anses som uheldig for borettslaget at det påligger styret å vurdere om borettslaget foretar utbedring på andelseieres bekostning eller om andelseiere må besørge utbedringen selv. I henhold til meglerne hos OBOS medfører utbedringer på eiers regning ofte ansvarsfraskrivelse fra andelseier som ikke er villig til å betale siden vedkommende ikke har bestilt håndverker selv.

Forslag til vedtak i generalforsamlingen:

Styret foreslår derfor at pkt. 5-1 (12) tas ut av vedtektene.

B. Endring av vedtektene § 4-3-2

Styret ønsker å klargjøre at dette også gjelder parabler, da TV-antennene ikke er like klart for alle at gjelder parabler også. Samt antall parabler/antennene

Vedtektene pkt 4-3-2 sier i dag:

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Plassering av skap og lignende på veranda som rager høyere enn verandaens rekkverk er ikke tillatt.

Forslag til vedtak til generalforsamling:

Vedtektene endres og ordet parabol legges inn. Forslag til ordlyd i vedtekt blir følgende:

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio-, TV-antennene og parabler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Etter styrets evt samtykke, er det kun tillatt med 1 stk parabol pr. leilighet. Plassering av skap og lignende på veranda som rager høyere enn verandaens rekkverk er ikke tillatt.

C. Endring av husordensregel pkt 7

Etter flere klager på bilkjøring, samt parkering og vask/vedlikehold bil inne i borettslagets område foreslås det en endring av ordlyd på husordensreglene pkt 7. Enkelte har ment at innvendig bilvask er lov, siden det ikke står eksplisitt i reglene. Det samme gjelder hvor det er nødvendig kjøring/transport, hvor man har kjørt over grøntområdene.

Pkt 7 sier i dag:

7. Kjøring og parkering

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

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

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

Bilreparasjoner og utvendig bilvask er ikke tillatt på borettslagets område.

Forslag til vedtak: Husordensreglene Pkt 7 foreslås endret til:

7. Kjøring og parkering

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

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

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

Bilreparasjoner og utvendig/innvendig bilvask er ikke tillatt på borettslagets område

D. Endring av retningslinjer for parabler

Man ønsker å sette inn en begrensning på hvor mange parabler man kan ha. Det legges derfor inn nytt punkt i retningslinjene.

Forslag til vedtak: Følgende punkt legges inn.

Det er kun tillatt med 1 parabol pr leilighet.

Styrets innstilling: Legges inn som et punkt i vedtektene istedet. Se forslag A)

E. Forslag om fasade endring, Anita Heli, Ravnåsveien 7 C

Anita Heli søker om fasadeendring ved å sette inn ekstra vindu ved utgangsdør i 2 etg, på rekkehus. Se vedlegg for bilder og søknad

Generalforsamlingen må evt vedta at beboer kan søke videre tillatelser fra Plan og bygningsetaten for fasade endring.

Styrets kommentar:

Styrets innstilling er at dette ikke er tilrådelig. Likelydende sak var oppe til generalforsamling i Mai 2006 og ble avslått der.

(Søknad vedlegges, bilder vises på generalforsamling)

Anita Heli
Ravnåsveien 7c, 2.etg

25.2.2010

SØKNAD OM FASADEFORANDRING/ SETTE INN VINDU

Jeg som søker har bodd her i Skovbakken borettslag siden juni 2007 sammen med datteren min Lea Maria, som nå har blitt 5 år. Vi trives kjempegodt med leiligheten, miljøet og beliggenhet. Lea Maria går nå i Hallagerstua barnehage og begynner på Hallagerbakken skole til høsten. Hun har fått mange venner her og trives veldig godt. Alt dette gjør at vi vil fortsette å bo her.

Jeg kunne imidlertid trenge et lite ekstra avlastningsrom der jeg kan trekke meg litt tilbake og hvile, lese eller gjøre kontorarbeid. Det ideelle ville være å bygge om kottet til dette formålet. Jeg søker derfor med dette styret om tillatelse til å sette inn et vindu i dette rommet. Dersom jeg får positivt svar på søknaden, kommer jeg til å engasjere en godkjent snekker som kan utføre dette arbeidet.

Jeg sender med et par manipulererte bilder for å få et inntrykk av hvordan det vil se ut. Et ekstra vindu vil også gjøre seg godt i forhold til lekeplassen. En kan jo ikke alltid være sammen med barna når de er ute og leker, så ekstra vindu vil gi en trygghetsfølelse for de barna som er ute og leker, og litt mer sikkerhet for foreldrene som er inne. Dess flere vindu, dess flere "øyne".

En annen viktig faktor er at dette vil øke verdien på leiligheten. Dette er jo selvsagt gunstig for meg som eier, mener også positivt for borettslaget. En høyere standard på leiligheten vil lettere tiltrekke seg ressurssterke nye kjøpere. Dette vil igjen øke tryggheten og innsatsviljen til å holde god standard på Skovbakken borettslag.

Ut i fra de vedlagte bildene synes jeg selv at et ekstra vindu vil få fasaden til å se bedre og mer helhetlig ut. Dersom søknaden innvilges, tror jeg dette kan bli et godt og tilfredsstillende resultat for alle parter.

Med vennlig hilsen

Anita Heli

**F. Forslag om trappevask to ganger pr uke fra Martynas Danelavicius,
Ravnåsveien 5 B**

Trappevask og renhold (i oppgangen) 2 ganger per uke (med medfølgende økning i pris og kvalitet)

Martynas
Ravnåsveien 5b

Styrets kommentar:

Pristilbud fra Trappevask as er Prisen for vasking 2 ganger i uken blir kr 29950,- + mva pr mnd. Styrets har hentet inn pristilbud, utover dette har ikke styret noe forslag til vedtak. Dagens pris for trappevask 1 gang pr uke er kr 132,- pr mnd pr leilighet

For trappevask 2 ganger pr uke, vil prisen bli kr 211,- pr mnd pr leilighet

G. Forslag om frysing av styrehonorar fra Line Martinsen, Hallagerbakken10 A

Line Martinsen foreslår: Nå i disse økonomiske nedgangs og med høye utgifter generelt i borettslaget foreslår jeg at vi fryser styrehonoraret på 2009 nivå minst til 2012.

Mitt forslag er derfor at styrehonoraret fryses på dagens nivå frem til generalforsamlingen 2012, og at man da tar det opp til diskusjon igjen.

H. Forslag om nytt underlag lekeapparater fra Line Martinsen, Hallagerbakken 10 A

Alle huske stativene i borettslaget er belagt med sand, denne sand skaper masse støv blant annet.

Mitt forslag er at når nåværende sand skal byttes ut byttes denne ut med matter. De er lovlige og gir like mye beskyttelse som sanden.

Styrets kommentar:

Styret anbefaler ikke en slik endring. Dette på grunn av høye kostnader både for matter og det grunnarbeidet som må gjøres på alle lekeplasser.

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

Vigdis Jørgensen Hallagerbakken 14 C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørg Johnsen Ravnåsvn 11 B
Line Berre Haneberg Hallagerbakken 8 G

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Eirik Litangen Hallagerbakken 12 C

Styremedlem som ikke er på valg:

Ole Jostein Ramstad Ravnåsvn 13 A

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne-Lise Løvik Ravnåsvn 9 C
2. Mohammad Zaman Hallagerbakken 12 B
3. Jan Einbu Ravnåsvn 9 B
4.

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

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Oslo, 10.03.2010

For valgkomiteen i Skovbakken Borettslag

Lasse Andresen /s/

VEDLIKEHOLDSPLAN

SNE

STIFTELSEN

STIFTELSEN

STIFTELSEN