

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

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.

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  
mandag 11.04.2011 kl. 18.00 i Holmlia kirke.**

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Åse Eivindsen om endring av reglene for ballspill på tunene
- B) Forslag fra Nisar Ahmed Khan om endring av reglene for ballspill på tunene
- C) Forslag fra Carmen Llusia og Frode Høydalsvik om bytte av vinduer og balkongdører
- D) Forslag fra styret om endring av vedlegg til husordensreglene, retningslinjer for oppsett av parabolantenn
- E) Forslag fra styret om endring av husordensreglene, ny avsnitt ift. brannvern  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 03.03.2011

Styret i Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Line Berre Haneberg /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Mohammed Zaman /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
Nestleder	Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G
Styremedlem	Ole Jostein Ramstad	Ravnåsveien 13 A
Styremedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B
Styremedlem	Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C
Styremedlem	Björg Johnsen	

Björg Johnsen fratrådte sitt styreverv i september. Mohammed Zaman har fungert som styremedlem i hennes sted fram til ordinær generalforsamling.

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Anne Lise Løvik	Ravnåsveien 9 C
Varamedlem	Jan Einbu	Ravnåsveien 9 B
Varamedlem	Mariann Eivindsen K Hagen	Hallagerbakken 12 A

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Vigdis Jørgensen
	Hallagerbakken 14 C
Varadelegert OBOS generalforsamling	Line Berre Haneberg
	Hallagerbakken 8 G

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Lasse Andresen	Ravnåsveien 9 C
Valgkomite	Line Marie Martinsen	Hallagerbakken 10 A

### 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.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 46.760 m<sup>2</sup>. Eiendommen 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 (boret) 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget 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](mailto:styret@skovbakken.no). Borettslagets hjemmeside på internett er; [www.skovbakken.no](http://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**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22625027. 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 tilførsel av kald og varmt vann frem til stoppekran i leilighet. Er det feil ved dette må rørlegger kontaktes. Dersom feilen skyldes uforsiktighet fra beboers side, vil beboer måtte dekke reparasjonsutgiftene selv. 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 Lambertseter på telefon 23 16 51 00.

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 Eiendomskontroll skal påse at reglene overholdes. Eiendomskontroll treffes på telefon 41 25 54 15.

## **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.

## **KABEL-TV**

Borettslaget har inngått avtale med Homebase for å levere grunnpakke på TV. Grunnpakken består av en fast del og en del hvor hver enkelt beboer kan velge sine egne kanaler. Grunnabonnementet betales kollektivt av borettslagene og belastes dine felleskostnader.

I tillegg tilbyr Homebase et bredt TV-utvalg, digital radio, telefoni og bredbånd. Dette leveres gjennom kabel-TV nettet. For nærmere informasjon om Homebase og tilbud, se [www.homebase.no](http://www.homebase.no)

Kundeservice og feilmeldingstjenesten til Homebase har telefonnummer 815 69 223.

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.

## **FELLESMÅLING 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](http://www.bkk.no)

## **INDIVIDUELL MÅLING OG AVREGNING AV VARME OG VART 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 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 2011 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn i år 2010, men prognosene er svært usikre. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2011 er ca 85 øre/kWh. I 2010 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 90 øre/kWh grunnet svært høye kraftpriser i både starten og slutten av året. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Alle borettslag med rekkehus har en V3 tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2011 er ca 90 øre/kWh. I 2010 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 95 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i år 2011 som i år 2010, regner Hafslund Fjernvarme AS med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2011 på ca 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **ENERGIMERKING**

Fra og med 1.7.2010 ble 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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 3 440,-. 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 (FREMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 11 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

### **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](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til 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 OBOS Skadeforsikring 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](mailto: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.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000,- og ved øvrige skader er egenandelen 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 Skadeforsikring AS 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 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.

## **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**

- 2010 Rehabilitering av rekkehusfasadene.  
Rensing av luftekanaler og ventiler.
- 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 arbeidet 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 kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7.  
Skiftet termostater på radiatorer.
- 2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter  
Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger.  
Skiftet hovedstoppekraner i blokkene.
- 1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet.  
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.

## 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 prøver å hjelpe beboere når vi kan. Vi må melde pass når det er saker som rett slett ikke faller inn under styrevervet. I tillegg har vi ikke mulighet til å være tilgjengelig 24 timer i døgnet.

Vi har åpent på styrerommet 1. og 3. tirsdag hver måned for beboere. Det er avholdt 16 styremøter, og disse holdes som regel den siste tirsdagen i måneden. I tillegg til dette er det holdt 5 oppgangsmøter, samt flere møter med offentlige etater, leverandører, OBOS. Dette både på dag og kveldstid. Vi deltar også i flere fora hvor hele Holmlia er representert, så som SHN, SNE og Multinett.

Vi har en styretelefon som går på omgang mellom styremedlemmene, og dit kan beboere ringe hvis det er noe viktig. Vi behandler og besvarer e-post og brev henvendelser. Styret selger også 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.

### Beboermøter

Det er ikke avholdt noen felles beboermøter i 2010. Årsaken til dette er at man har valgt å holde oppgangsmøter i stedet. Dette er møter hvor alle i en oppgang har blitt innkalt, med møteplikt for en representant fra hver leilighet. Dette er utprøvd da vi mener det er lettere å komme i kontakt med den enkelte beboer for å få gått igjennom husordensregler, vedtekter, og hva det betyr å bo i borettslag. Informasjon som for eksempel at oppgangen er et fellesareal, og ikke en del av leiligheten. Det er rømningsvei for alle i oppgangen. I et lite fora er det også lettere for den enkelte beboer å få frem sine spørsmål og også svar med en gang. Det har vært representant fra Boligbygg/Oslo Kommune på to av disse møtene. Vi har ikke rukket å avholde møter med alle oppgangene i 2010, men vi jobber videre med gjennomføringen av dette.

Saker vi har brukt mye tid på i 2010 har vært avtale med ny leverandør av tv-signaler, rehabilitering av fasadene på rekkehusene, vannskader, søppel, parabol og naboklager.

### Ny leverandør av tv-signaler

Styret har brukt en del tid på å gå igjennom tilbudene fra de leverandørene som kunne erstatte GET, siden avtalen gikk ut. Av de leverandørene som vi kunne velge mellom (GET var ikke mulig som ny leverandør), ble Homebase valgt på grunnlag av at de hadde den beste tjenesten totalt sett, når man sammenlignet de forskjellige leverandørene.

### Rekkehusene

Rehabilitering av fasadene på rekkehusene ble utført i 2010. De fleste utebodene ble også malt av beboerne selv på dugnad, men det gjenstår noen få.

### Vedlikeholdsplanen

Vi er nå kommet gjennom hele laget i henhold til vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for noen år siden. Men, det ble på slutten av året avdekket fuktskader i 3 nye rekkehus. Innvendig arbeid blir igangsatt i løpet av januar 2011, og utvendig arbeid vil bli utført vår/sommer 2011. Dette er kostnader som ikke dekkes av forsikringen, og må derfor betales av oss.

### Naboklager

Mengden av naboklager er jevn, men tonen har blitt hissigere. Gjengangere er oppussing på tider det skal være ro, bjeffende hunder, forsøpling, hager som ikke stelles iht husordensregler, paraboler, og støy fra barn. Ingen av oss bor alene, så alle må ta hensyn. Det beste er å ta dette direkte opp med naboen det gjelder, da får man som regel ett raskere resultat enn om man går den lange veien via styret. Da kan det teoretisk gå over fire uker før vedkommende får ett brev i posten. Er det støy, og det ikke hjelper å snakke med naboen, ring Securitas.

### Paraboler

Vi får jevnlig klager på paraboler og styret sender jevnlig klager ut til beboere om dette. Det er regler for hvordan de kan settes opp, det skal søkes, og det skal også opplyses om hvilke kanaler man skal ha, som ikke er tilgjengelige gjennom kabelnettet. Det er heldigvis en løsning underveis via den nye tv-løsningen, hvor kanalene kan bli tilgjengelig via høyhastighetslinjer for internett.

### Søppel

Dette er stadig ett problem hos oss! Det burde vært helt unødvendig, men jevnlig går vaktmester gjennom søppel som er funnet utenfor søppelboden, i hekker el. Når vi finner vi ut hvem som eier søppelet, får vedkommende ett gebyr. Det blir også hensatt store kartonger som ikke er "klappet sammen" på lokket av containerene i søppelboden. Dette bruker så vaktmester tid på å gjøre, og vi må betale ekstra for det. Dette gjelder også i garasjene.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010**

### **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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 680 670,- som fremkommer i resultatregnskapet. Underskuddet foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler pr. 31.12.2010 på kr. 1 365 957,-

Borettslagets styre har for 2011 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2011. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på 4 000 000 og en forhøyelse av innkrevde felleskostnader i forhold til 2010 med 10% pr. 01.07.2011. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2011" og "Budsjett 2011".

## INNTEKTER

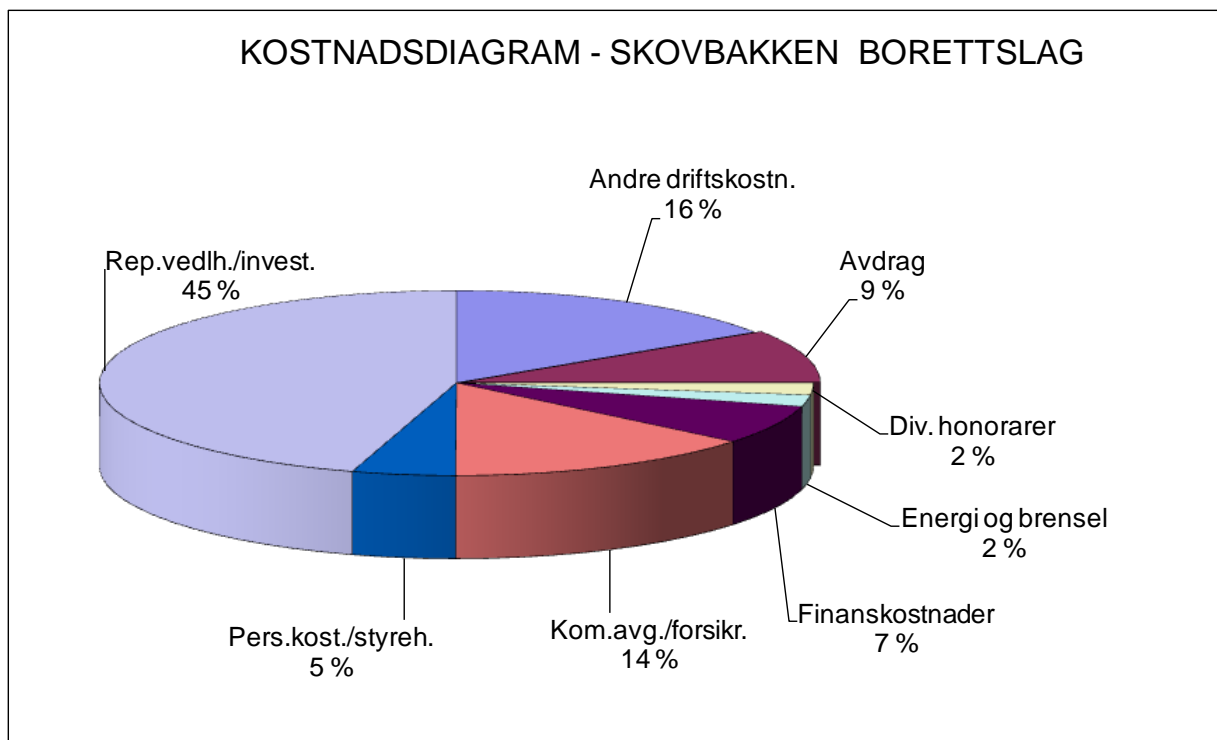
Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 9 298 338,- mot budsjettert kr 9 334 177,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av parkeringsplasser.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 9 276 601,- mot budsjettert kr 5 874 000,-. Dette er kr 3 402 601,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak følgende merutgifter:

- Sluttpakke til vaktmester (avvik Personalkostnader).
- Rehabiliteringsprosjekt ble tatt på ett år istedenfor to, 80% av kostnader er allerede betalt (Drift og vedlikehold, Note 8, kostnader 2 827 285,-).
- Utgifter pga. kostnader for soppskade og drenering.
- Utgifter ifm. årlig kontrakt med TB-elektro om kontroll av felles EI-anlegg. Kontroll fra Hafslund påviste mye avvik som måtte utbedres.
- Periodisk vedlikehold av ventilasjonsanlegg.
- Økte kostnader til vaktmestertjenester pga. flere tjenester som inngår i kontrakten (avvik Andre driftskostnader).



Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har lån i Terra og OBOS til en flytende rentesats 3,65% pr. 14.03.11.

Gjenværende løpetid på lånene er 12 og 3 år.

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

## **RENTER PÅ INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	3,00% under kr 500.000
	3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10% over kr 2 mill

## **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

## **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

## **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 2,8%. Denne økningen inkluderer 0,9% 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.

## **BUDSJETT 2011**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 424 222,- og et årsresultat på kr 2 702 222,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2011.

Driften i 2011 forutsetter en økning av felleskostnadene med 10% pr. 01.07.2011. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp kr 4 000 000,- i nytt lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Borettslaget har negative disponible midler og uten tiltak reduseres disponible midler ytterligere i løpet av 2011.

Pga. av borettslagets økonomiske situasjon har OBOS Lån & Spar foretatt en likviditetsanalyse med forslag til langtidsbudsjett.

Av analysen fremgår at styret er nødt til å ta opp lån og øke felleskostnadene i flere trinn for at borettslaget skal oppnå og beholde positive disponible midler fram til IN-lånet er nedbetalt (i desember 2013).

**Resultatet kan sammenfattes slik:**

	<b>Alternativ 1</b>	<b>Alternativ 2</b>
Estimert ny lånebehov	Kr 4 000 000	kr 4 500 000
Økning av felleskostnader pr. 01.07.2011	10 %	5 %
Økning av felleskostnader pr. 01.01.2012		5 %
Økning av felleskostnader pr. 01.07.2012	10 %	5 %
Økning av felleskostnader pr. 01.01.2013		5 %
Økning av felleskostnader pr. 01.07.2013	10 %	5 %

Styret anser alternativ 1 som den mest hensiktsmessige og denne alternativet ligger til grunn i beregningene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

**SØNDRE NORDSTAND ENØK**

Søndre Nordstrand ENØK jobber med ENØK-tiltak i borettslag som er medlem. Se egen årsmelding bakerst i heftet.

**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](http://www.holmlianarmiljo.no)

Oslo, 03.03.2011

I styret for Skovbakken Borettslag

Vigdis Jørgensen /s/

Line Berre Haneberg /s/

Ole Jostein Ramstad /s/

Mohammed Zaman /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -680 670, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Skovbakken Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 6. mars 2011

**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 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>338 042</b>	<b>1 518 719</b>	<b>338 042</b>	<b>-1 357 564</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-680 670	1 667 195	2 895 177	2 702 222
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 043	21 476	0	0
Tilbakeføring /solgt anl. midler	15	21 936	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-20 990	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	9 921 000	8 000 000	0	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-10 940 888	-10 802 772	-2 940 462	-3 034 098
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-40 420	-45 586	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 703 999</b>	<b>-1 180 677</b>	<b>-45 285</b>	<b>3 668 124</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-1 365 957</b>	<b>338 042</b>	<b>292 757</b>	<b>2 310 560</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		622 114	1 616 343		
Kortsiktig gjeld		-1 988 071	-1 278 301		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-1 365 957</b>	<b>338 042</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 363 970	3 431 075	3 364 080	3 363 624
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 884	5 735 778	5 850 097	6 663 598
Andre inntekter	3	138 484	156 378	120 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 298 338</b>	<b>9 323 230</b>	<b>9 334 177</b>	<b>10 067 222</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-225 820	-408 945	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-290 136	-281 000	-281 000	-290 000
Avskrivninger	15	-15 043	-21 476	-18 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 125	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-162 404	-156 156	-165 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-65 766	-113 725	-100 000	-30 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-4 593 906	-2 767 010	-1 680 000	-2 000 000
Forsikringer		-458 678	-443 547	-574 000	-463 000
Kommunale avgifter	9	-1 098 785	-1 053 614	-1 091 000	-1 312 000
Energi/ fyring	10	-222 696	-162 402	-170 000	-180 000
Kabel- / TV-anlegg		-396 462	-387 346	-407 000	-615 000
Andre driftskostnader	11	-1 689 255	-959 052	-1 300 000	-1 500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 276 601</b>	<b>-6 811 798</b>	<b>-5 874 000</b>	<b>-6 643 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>21 737</b>	<b>2 511 432</b>	<b>3 460 177</b>	<b>3 424 222</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		40 420	45 586	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>62 157</b>	<b>2 557 018</b>	<b>3 460 177</b>	<b>3 424 222</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 087	65 073	70 000	50 000
Finanskostnader	13	-753 914	-954 896	-635 000	-772 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-742 827</b>	<b>-889 823</b>	<b>-565 000</b>	<b>-722 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-680 670</b>	<b>1 667 195</b>	<b>2 895 177</b>	<b>2 702 222</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital			1 667 195		
Fra annen egenkapital		-680 670			

<b>BALANSE</b>			
	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Varige driftsmidler	15	15 494	52 473
Aksjer	16	3 900	3 900
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 845 812</b>	<b>98 882 791</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 822	4 993
Kortsiktige fordringer	17	219 600	183 338
Brenselsregnskap	18	359 193	0
Driftskonto i OBOS		0	603 183
Innestående bank		31 258	63 389
Sparekonto i OBOS		10 241	761 441
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>622 114</b>	<b>1 616 343</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 467 926</b>	<b>100 499 134</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 251		25 100	25 100
Annen egenkapital (opptjent EK + EK fra IN)	19	32 723 865	33 404 535
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>32 748 965</b>	<b>33 429 635</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	19 362 690	20 422 998
Borettsinnskudd	21	45 368 200	45 368 200
			<b>65 791 198</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 025 176	680 847
Trukket kassakreditt (innvilget ramme 2 000 000)		962 040	0
Skyldig offentlig myndigheter	22	103	20 278
Brenselsregnskap		0	490 120
Annen kortsiktig gjeld	23	752	87 056
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 988 071</b>	<b>1 278 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 467 926</b>	<b>100 499 134</b>
Pantstillelse	24	96 325 800	92 404 800
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.03.2011,

STYRET FOR SKOVBAKKEN BORETTSLAG

VIGDIS JØRGENSEN /s/      LINE BERRE HANEBERG /s/      OLE JOSTEIN RAMSTAD /s/

MOHAMMED ZAMAN /s/

EIRIK AALAND LITANGEN /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 skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	5 469 132
Parkeringsleie	64 800
Trappevask	281 952
Reg.kapitalkostnader (IN)	5 119
Kapitalkostnader (IN)	3 358 851
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 363 970
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 815 884</b>
<b>REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD</b>	
Parkeringsleie	-20 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 795 884</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gamle restanser inntektsført	4 571
Leie parkeringsplasser m.m.	83 950
Porttelefon, viderefakturert	808
Salg av tilhenger	5 000
Markiser, betalt av beboere	12 550
Oslo Kommune, viderefakturert	5 381
Gebyr søppelfjerning	300
Viderefakturert, reparasjon pga dårlig vedlikehold bad	16 043
Viderefakturering ihht. styrevedtak	9 881
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>138 484</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Overtid	-2 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-164 500
Møtegodtgjørelse	-2 500
Påløpne feriepenger	-563
Arbeidsgiveravgift	-50 899
Pensjonskostnader	-388
AFP - pensjon	-2 970
Yrkesskedeforsikring	-2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-225 820</b>

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året etter at ordning med egen vaktmester ble avviklet. Selskapet var pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstilte kravene i denne lov inntil ordning med egen vaktmester ble avviklet.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 290 136.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 313
OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-26 361
Christiania Vedlikehold, befaring	-1 678
OPAK AS, befaring underetasje, fuktskade	-18 508
Anticimex as, fuktmålinger	-8 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 766</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, TCPA , budsjett, komplett anbudsmateriell, utsendelse	-145 762
TCPA, kontroll yttervegg, rapport	-1 728
Hovedentreprenør , Malermester Harald Askautrud AS	-2 679 795
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 827 285</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-567 478
Drift/vedlikehold VVS	-143 425
Drift/vedlikehold elektro	-213 012
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 391
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 288
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-556 442
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 801
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 785
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 593 906</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-536 692
Feieavgift	-429
Renovasjonsavgift	-561 664
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 098 785</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-222 696
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-222 696</b>



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-151 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-102 848
Verktøy og redskaper	-3 208
Driftsmateriell	-12 288
Lyspærer og sikringer	-57 165
Vaktmestertjenester	-666 450
Renhold ved firmaer	-368 850
Snørydding/gressklipping	-38 822
Andre fremmede tjenester	-172 072
Kontor- og datarekvisita	-13 367
Kopieringsmaterieill	-2 708
Trykksaker	-3 098
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-7 278
Andre kostnader tillitsvalgte	-231
Andre kontorkostnader	-5 061
Telefon/bredbånd	-1 928
Porto	-24 193
Bank- og kortgebyr	-3 151
Velferdskostnader	-8 618
Tap v/avgang anleggsmidler	-21 936
Konstaterte tap	-21 656
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 689 255</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	538
Renter av sparekonto i OBOS	9 877
Renter vedr kundefordringer	671
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 087</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter OBOS-lån	-423 032
Renter Terra-lån 1	-179 958
Renter Terra-lån 2	-114 667
Termingebyr OBOS-lån	-100
Termingebyr Terra-lån 1	-400
Termingebyr Terra-lån 2	-203
Terralån 2, etablerings- og depotgebyr	-3 935
OBOS, etableringsgebyr kassakreditt	-2 000
Renter og provisjon kassakreditt	-27 661
Renter leverandører	-950
Oppbevaringsgebyr	-1 008
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-753 914</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.185/bnr.50 og 51.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Tilgang 2004	84 320		
Avskrevet tidligere	-72 276		
Avskrevet i år	-12 043		1
Henger			
Tilgang 1998	22 900		
Avskrevet tidligere	-22 899		
Avgang 2010	-1		0
Snøfreser nr.1			
Kostpris	20 990		
Avskrevet tidligere	-2 499		
Avskrevet i år	-2 999		15 492
Snøfreser			
Tilgang 2006	48 490		
Avskrevet tidligere	-26 554		
Avgang 2010	-21 936		0
Traktor m/redskap			
Tilgang 1999	533 574		
Avskrevet tidligere	-533 573		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>15 494</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-15 042</b>

**NOTE: 16****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	
<b>SUM AKSJER</b>		<b>3 900</b>	

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	44 242
Avregningskonto IN	5 607
Kemneren, for mye innbetalt arbeidsgiveravgift	3 039
Leiligheter	2 942
Andre forskudd, forikringspremie 1.1.-2.4.2011	115 005
Andre forskudd, SHN, 1.kvartal 2011	47 156
Andre forskudd, Mamut, 2011	1 609
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>219 600</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2011.

**NOTE: 18****BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	2 436 219
Rep./vedlikehold	1 063
Administrasjon	57 456
Deposita brenseloppgjør	-6 000
Brenselstillegg, innbetalt åkonto	-2 116 032
Oppgjørskonto	-1 030
Tilgodebeløp til beboere, uhevet	-12 483
<b>SUM BRENSELSREGNSKAP</b>	<b>359 193</b>

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Optjent egenkapital	32 436 023
Egenkapital fra IN tidligere	1 050 363
Egenkapital fra IN 2010	40 420
Reduksjon EK fra IN	-802 941
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>32 723 865</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2000	-36 870 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 396 839	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 940 888	
Nedbetalt tidligere, IN	1 050 363	
Nedbetalt i år, IN	40 420	
		-9 441 690

**Terra Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 14 år

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

**Terra Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Lånet er avdragsfritt til 30.9.2013

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2010	-9 921 000	
Nedbetalt i år	0	
		-9 921 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-19 362 690**

Borettslaget har kassakreditt i OBOS, ramme 2 000 000, herav trukket 962 040.

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

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

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

Skyldig arbeidsgiveravgift 103

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER 103**

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-561
Faktura-/ purregebyr	-191
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-752</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 65 018 732,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010

en bokført verdi på kr 98 826 418,-

## FORSLAG FRA ÅSE EIVINDSEN

### **Forslag fra Nisar Ahmed Khan om endring av reglene for ballspill på tunene**

Jeg vil med dette foreslå ovenfor styret og generalforsamlingen at all ballspill blir forbudt på gangveiene inne i samtlige tun. Dette fordi barn opptil 14-15 års alder spiller fotball, slåball og cricket fra kl. 8 om morgentil kl . 22-23 i helgene og skoleferier . Ballspill i seg selv er kanskje ikke så ille men all den skrik og bråk den fører med seg som er det verste. Det er mange eldre og syke som kanskje trenger Litt ro og fred og hvile litt på balkongen. Men all skrik og bråk fra ballspill på gangveiene går det til umulighet, og vi må lukke igjen alle vinduer og balkongdør for å skjerme oss fra støyen. Erfaringsmessig hjelper det ikke å be nabobarna dempe seg eller bli henvist til ballplassen, i bestefall hjelper det i 5 min på bråket. Vi har stor og fin ballplass, og jeg vil anbefaler at ballspillende barn henvises dit .

Oslo, den 18.02 .2011 ,  
Nisar Ahmed Khan  
Hallagerbakken L2c  
Leil. 3014



## **Forslag fra Carmen Llusia og Frode Høydalsvik om bytte av vinduer og balkongdører**

Det er ganske kaldt rundt vinduene i leiligheten vår, og vinduene lukker ikke godt. Etter å ha forhørt oss litt, forstår vi at det er slik i mange leiligheter.

Selv om det å bytte vinduer og balkongdører er en betydelig utgift, kan en spare på utgifter til oppvarming (som bare øker år etter år) og vedlikehold av mer sporadisk art. Samtidig vil verdien på leilighetene vil øke. Leilighetene våre er energimerket med "D". (Karakteren går fra "A" til "F". Energimerking er nå obligatorisk ved salg av bolig.) Et av tiltakene for å få bedre karakter er nettopp utskifting av vinduer og verandadører. Flere borettslag i vårt nærområde har fått utført dette.

Her må vi ikke glemme å undersøke muligheten for (offentlig) støtte for et slikt miljøtiltak.

Vi ønsker å fremskynde det planlagte utbyttet av vinduer i 2014 til 2011. Dersom dette ikke er praktisk gjennomførlig, ønsker vi et bytte med avslutning senest innen utgangen av 2012.

Mvh  
Carmen Llusia og Frode Høydalsvik

Leilighet 1027  
Hallagerbakken 18 C  
1256 Oslo

### *Styrets kommentar:*

Da borettslaget er låst i en finansiell situasjon pga. IN-lånet, som skal innfris i 2013, som igjen gjør at de fleste midlene er låst til dette.

Styret har allerede begynt å undersøke støtteordninger o.l, slik som foreslått.

Alternativet hvis arbeidet skal igangsettes før 2014, vil dette medføre bl.a kraftige økninger i fellesutgiftene.

### *Styrets innstilling:*

Styret gis tillit til å følge eksisterende vedlikeholdsplan, hvor oppstart av utbytte av vinduer og dører står på planen i 2014.

### **Forslag fra styret om endring av vedlegg til husordensreglene, retningslinjer for oppsett av parabolantenner**

På grunn av utbyggingen av nettet på Holmlia, vil det fremover bli større mulighet for å se "parabol" kanaler på andre måter enn parabol.

I husordensreglene, vedlegget retningslinjer for oppsett av parabol, siste punkt står det i dag:

Når kanalene blir tilgjengelig på kabel tv (selv via dekoder), skal parabolantennen fjernes.

*Dette foreslås endret til:*

Når kanalene blir tilgjengelig på kabel tv (selv via dekoder eller streaming via internett), skal parabolantennen fjernes.

### **Forslag fra styret om endring av husordensreglene, ny avsnitt ift. brannvern**

Følgende avsnitt tas inn i husordensreglenes pkt. 9 Andre bestemmelser:

"For å ivareta hensynet til alles sikkerhet i tilfelle en brann eller evakuering i borettslaget må man ha oversikt over hvem og hvor mange som til enhver tid bor i borettslagets bygg. Derfor skal styret ha skriftlig melding om alle som bebor den enkelte bolig, herunder familie og husstandsmedlemmer og eventuelle hybelboere. Melding skal sendes senest ved innflytting."

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

Mariann Eivindsen K. Hagen	Hallagerbakken 12 A
Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C

**B. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Må tas opp til avstemming på generalforsamlingen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Line Berre Haneberg	Hallagerbakken 8 G
---------------------	--------------------

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Anne Lise Løvik Ravnåsveien 9 C
2. Jan Einbu Ravnåsveien 9 B
3. Mohammed Zaman Hallagerbakken 12 B
4. Må tas opp til avstemming på generalforsamlingen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Må tas opp til avstemming på generalforsamlingen

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Må tas opp til avstemming på generalforsamlingen

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Må tas opp til avstemming på generalforsamlingen

Oslo,01.03.2011

For valgkomiteen i Skovbakken Borettslag

Lasse Andresen /s/

## STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

## STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

## STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

## STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

## SØNDRE NORDSTRAND ENØK



## SØNDRE NORDSTRAND ENØK