

Til andelseierne i Skovbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag
avholdes mandag 5. mai 2014 kl. 18.00 i Holmlia kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Valg av medlemmer til byggekomiteen
 - B) Godtgjørelse for medlemmer av byggekomiteen
 - C) Forslag fra beboer Tom Erik Rognerud om nye parkeringsregler for gjesteparkering
 - D) Forslag fra beboer Marianne Askildsen om endring av fordeling av grøntareal ved inngangsparti til rekkehus
 - E) Forslag fra beboer Gunnhild Pettersen om forbud av kullgriller
 - F) Forslag fra beboer Anne Lise Løvik om kameraovervåkning i borettslaget
- 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 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 18.03.2014
Styret i Skovbakken Borettslag

Jørn Ilje /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Martynas Danelavicius /s/

Antonio .S Delgado /s/

Åse Kristin Eivindsen /s/

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføring.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær.
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Nestleder	Eirik Aaland Litangen	Hallagerbakken 12 C
Styremedlem	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Styremedlem	Antonio .S Delgado	Ravnåsveien 5 A
Styremedlem	Åse Kristin Eivindsen	Hallagerbakken 18 B

Varamedlem	Lennart Hermansson	Ravnåsveien 5 A
Varamedlem	Anne Lise Løvik	Ravnåsveien 9 C
Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Eirik Aaland Litangen		Hallagerbakken 12 C

Varadelegert		
Antonio .S Delgado		Ravnåsveien 5 A

Valgkomiteen		
Anne Lise Løvik		Ravnåsveien 9 C
Anne Valborg Rognerud		Ravnåsveien 9 A
Inga Sandve		Ravnåsveien 9 F

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 252 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse:
Hallagerbakken 8-18
Ravnåsvn 5-17

Gårds- og bruksnummer : 185- 50, 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46.760 m².

Borettslaget 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger

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

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 10 941 411,-. Dette er kr 271 919,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader pr 01.07. som ikke var satt opp i budsjett..

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for boder og parkeringsplasser som nå forvaltes av OBOS..

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 8 384 373,-. Dette er kr 3 094 373,- høyere enn budsjettet og skyldes at vedtakene om utredning av rehabiliteringen som var vedtatt på generalforsamlingen og de uforutsette kostnadene vi fikk i forbindelse med garasjebrannen, ikke var tatt med i budsjettet.

Utgifter til Kabel-TV har økt som følge av overgangen til Altibox.

Resultat

Årets resultat på kr 1 999 303,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Lånet med ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld ble nedbetalt pr 31.12.2013.

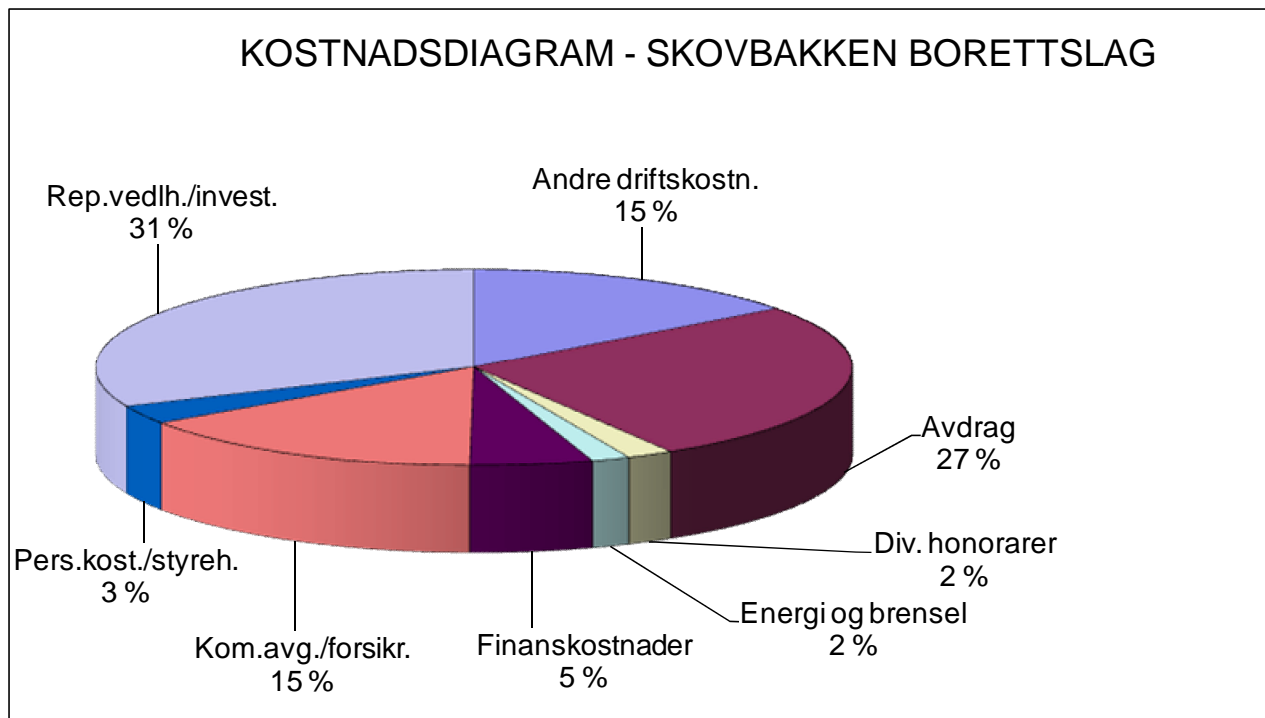
Disponible midler

Borettslaget hadde per 31.12.2013 negative disponible midler på kr -337 364,-.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2014. Budsjettet innebærer en låneramme på inntil kr 30 000 000,- og en økning av felleskostnader til det nivå beboerne betalte pr måned i 2013, hvor IN-lånet lå inne. I 2013 nedbetalte vi IN-

lånet med over 3,2 millioner kroner. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 28 000 000,- til større vedlikehold som omfatter planlagt rehabilitering som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling før sommerferien

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 er budsjettert til kr 600 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har lån i EIKA med flytende rentesats 3,85% pr 28.01.14..

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2014 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 168 087,- eller kr 644,- pr leilighet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Ifølge budsjettet vil de økte felleskostnader i 2014 sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SØNDRE NORDSTRAND ENØK

Søndre Nordstrand ENØK jobber med ENØK-tiltak i borettslag som er medlem. I 2013 har det vært arbeidet med en ny rammeavtale med Hafslund Varme.

STIFTELSEN HOLMLIA NÆRMILJØ

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har siden 1993 utgitt lokalavisen "Avisen Vår" med fire nummer i året. Borettslaget kjøper sine vaktjenester fra Securitas via SHN.

Oslo, 18.03.2014
Styret i Skovbakken Borettslag

Jørn Ilje /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Martynas Danelavicius /s/

Antonio .S Delgado /s/

Åse Kristin Eivindsen /s/

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 999 303. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 International Standards on Auditing. 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 regnskapsestimaterne 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 2013, og av resultater 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. april 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		932 973	1 040 639	932 973	-337 364
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 999 303	3 034 712	4 791 492	-24 802 144
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 269 640	-3 142 378	-3 269 588	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	30 000 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 270 337	-107 666	1 521 904	-24 802 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-337 364	932 973	2 454 877	4 860 492

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 542 307	2 900 872
Kortsiktig gjeld	-2 879 671	-1 967 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-337 364	932 973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 368 348	3 369 105	3 364 428	0
Innkrevde felleskostnader	2	7 477 363	7 276 304	7 295 064	11 142 000
Andre inntekter	3	95 700	122 585	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 941 411	10 767 994	10 669 492	11 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 115	-49 253	-45 000	-60 000
Styrehonorar	5	-327 488	-317 000	-317 000	-341 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-162 404	-162 404	-170 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-73 126	-115 753	-50 000	-170 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-3 037 730	-2 083 984	-534 000	-28 885 000
Forsikringer		-534 729	-490 445	-540 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 340 723	-1 299 031	-1 340 000	-1 416 000
Energi	10	-199 991	-123 597	-150 000	-180 000
Kabel-/TV-anlegg		-842 210	-625 537	-656 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-1 761 334	-1 689 457	-1 398 000	-1 737 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 384 373	-7 014 360	-5 259 000	-34 318 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 557 038	3 753 633	5 410 492	-23 171 000
DRIFTSRESULTAT		2 557 038	3 753 633	5 410 492	-23 171 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 844	54 232	12 000	54 000
Finanskostnader	13	-645 579	-773 154	-631 000	-1 685 144
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-557 735	-718 921	-619 000	-1 631 144
ÅRSRESULTAT		1 999 303	3 034 712	4 791 492	-24 802 144
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 999 303	3 034 712		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Aksjer	15	3 900	3 900
SUM ANLEGGSMIDLER		98 830 318	98 830 318
OMLØPSMIDLER			
Regulering felleskostnader		1 000	0
Kundefordringer		5 843	2 362
Kortsiktige fordringer	16	264 909	224 819
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		966 686	1 076 191
Innestående i bank		137 251	15 801
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 166 617	1 581 701
SUM OMLØPSMIDLER		2 542 307	2 900 872
SUM EIENDELER		101 372 625	101 731 190
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 251		25 100	25 100
Annen egenkapital			
Opptjent EK og EK fra IN	17	38 678 654	36 679 351
SUM EGENKAPITAL		38 703 754	36 704 451
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	14 421 000	17 690 640
Borettsinnskudd	19	45 368 200	45 368 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 789 200	63 058 840
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 762 970	510 594
Skyldig til offentlige myndigheter		0	60
Brenselsregnskap	20	1 115 993	1 456 627
Annen kortsiktig gjeld	21	710	618
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 879 671	1 967 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 372 625	101 731 190

Pantstillelse	22	101 846 200	96 846 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2014
Styret i Skovbakken Borettslag

Jørn Ilje /s/

Eirik Aaland Litangen /s/

Martynas Danelavicius /s/

Antonio .S Delgado /s/

Åse Kristin Eivindsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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 inntektsføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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	7 121 694
Parkeringsleie	66 200
Ekstra kjellerbod	40 400
Trappevask	281 952
Reg.kapitalkostnader (IN)	2 330
Kapitalkostnader (IN)	3 366 018
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 368 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 510 246

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-17 333
Ekstra kjellerbod	-15 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 477 363

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leieinntekter boder	28 350
Salg av nøkler	900
Leieinntekter for parkeringsplasser m.m.	64 550
Salg av portåpnere	1 900
SUM ANDRE INNTEKTER	95 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-46 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 327 488.

I tillegg har styret fått dekket møtemat, styreseminar, sommerfest for kr 12 137 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Forvaltning, tilleggstjenester	-42 720
OBOS Prosjekt AS, bistand november og desember	-22 456
Fritz Huitfeldt, møteledelse	-6 415
Andre konsulenthonorarer	-1 534
SUM KONSULENTHONORAR	-73 126

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektkontoret Lene Frank AS, forprosjekt	-1 067 848
Rambøll Norge AS, utredning passivhus/bygningsfysikk	-131 250
Akershus Enøk og Inneklima AS, enøk-analyse	-2 025
Sweco	-257 856
Kristiansen Byggadministrasjon AS, forprosjekt, prosjektering	-456 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 915 580

Drift/vedlikehold bygninger	-183 815
Drift/vedlikehold VVS	-123 671
Drift/vedlikehold elektro	-81 437
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 947
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 048
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-29 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-558 370
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 203
Egenandel forsikring	-7 000
Kostnader dugnader	-535
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 037 730

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-710 591
Feieavgift	-1 804
Renovasjonsavgift	-628 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 340 723

NOTE: 10**ENERGI**

Elektrisk energi	-177 041
Trappehus/fellesarealer, andel fyringskostander, brenselavregning for 2012	-22 950
SUM ENERGI / FYRING	-199 991

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 700
Container	-184 839
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 936
Verktøy og redskaper	-4 130
Telefon-/kontormaskiner	-12 538
Lyspærer og sikringer	-6 098
Vaktmestertjenester	-735 600
Renhold ved firmaer	-403 151
Snørydding/gressklipping	-74 513
Andre fremmede tjenester (SNE og SHN)	-214 367
Kontor- og datarekvisita	-3 195
Kopieringsmateriell	-2 832
Trykksaker	-14 066
Møter, kurs, oppdateringer mv	-78
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 317
Andre kontorkostnader	-3 266
Telefon, annet	-5 810
Porto	-24 419
Gaver	-1 717
Bank- og kortgebyr	-3 037
Konstaterte tap	-5 726
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 761 334

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 853
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	84 916
Renter Dnb-konto	75
SUM FINANSINNTEKTER	87 844

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS, renter lån	-98 708
Eika Boligkreditt AS, renter lån	-546 014
Termingebyr lån	-700
Renter på leverandørgjeld	-157
SUM FINANSKOSTNADER	-645 579

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 at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJER**

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

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

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	8 000
Leiligheter	1 982
Christiania Vedlikehold, rest fordring vedr overtakelse av maskiner	10 800
Andre forskuddsbetalte kostn,forsikring 1.1.-2.4.2014 (vil bli kostnadsført i 2014)	136 442
Andre forskuddsbetalte kostn, SHN 1.kvartal 2014 (vil bli kostnadsført i 2014)	47 156
Andre forskuddsbet.kostn, brannvern, årlig service(vil bli kostnadsført i 2014)	60 530
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	264 909

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital (pr 31.12.2013)	38 678 654
Egenkapital fra IN tidligere	1 090 783
Egenkapital fra IN 2013	0
Reduksjon EK fra IN	-1 090 783
SUM ANNEN EGENKAPITAL	38 678 654

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. Lånet er nedbetalt i sin helhet pr 31.12.2013.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 13 år

Opprinnelig 2011	-14 421 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-14 421 000

OBOS

Renter 31.12: 3,95 %, løpetid 13 år

Opprinnelig 2000	-36 870 200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	32 509 777	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 269 640	
Nedbetalt tidligere, IN	1 090 783	
Nedbetalt i år, IN	0	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-14 421 000**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**Lån EIKA3****Første avdrag 28/02-2014****Endring i felleskostnader fra 01/02-2014**

102, 103, 105, 107, 109, 111	250
113, 139, 140, 159, 161	250
112, 138, 160, 162	300
116, 118, 119, 125, 126, 127	350
128, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033	350
2034, 2035, 2036, 2037, 2046, 2047	350
2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053	350

2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2067	350
2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073	350
2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079	350
2080, 2081	350
121, 124, 1002, 1003, 1005, 1007	400
1009, 1011, 1013, 1015, 1016, 1017	400
1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023	400
1024, 1025, 1027, 1039, 1041, 1042	400
1044, 1059, 1061, 1063, 1065, 2001	400
2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007	400
2008, 2009, 2010, 2015, 2016, 2017	400
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	400
2024, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	400
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3015	400
3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021	400
3022, 3023, 3024, 4001, 4002, 4003	400
4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009	400
4010	400
1001, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012	450
1014, 1026, 1028, 1038, 1040, 1043	450
1045, 1060, 1062, 1064, 1066, 2011	450
2012, 2013, 2014, 2025, 2026, 2027	450
2028, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	450
2043, 2044, 2045, 2059, 2060, 2061	450
2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 3011	450
3012, 3013, 3014, 3025, 3026, 3027	450
3028, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042	450
3043, 3044, 3045, 3059, 3060, 3061	450
3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 4011	450
4012, 4013, 4014, 4042, 4043, 4044	450
4045, 4063, 4064, 4065, 4066	450
1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	500
1035, 1036, 1037, 1046, 1047, 1048	500
1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054	500
1055, 1056, 1057, 1058, 1067, 1068	500
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074	500
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080	500
1081	500

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200
------------------	-------------

Opprinnelig 2007, leilighet nr 162	-43 000
------------------------------------	---------

SUM BORETTSINNSKUDD	-45 368 200
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**BRENSELSREGNSKAP**

Fjernvarme	1 099 223
Rep./vedlikehold	4 438
Administrasjon	65 520
Diverse/korreksjoner	2 669
Deposita brenselsoppgjør	-10 000
Brenseltillegg, innbetalt åkonto	-2 272 644
Oppgjørskonto	354
Tilgodebeløp til beboere, uhevet/retur	-5 552
SUM BRENSELSREGNSKAP	-1 115 992

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-119
Fakturagebyr	-70
Refusjon bodleie, utbetalt i 2014	-400
Purregebyr	-121
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-710

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	45 368 200
Pantelån:	14 421 000
Beregnete IN forpliktelser:	1
TOTALT	59 789 201

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	96 750 000
Tomt:	2 076 418
TOTALT	98 826 418

INNKOMNE FORSLAG

A) Valg av medlemmer til byggekomiteen

Styrets innstilling:

Styrets fremmer forslag på navn. Forslaget fremlegges på generalforsamlingen.

B) Godtgjørelse for medlemmer av byggekomiteen

Styrets innstilling:

Styret fremmer forslag på godtgjørelse for byggekomiteen. Forslaget fremlegges på generalforsamlingen.

C) Forslag fra beboer Tom Erik Rognerud om nye parkeringsregler for gjesteparkering

Forslaget er tatt inn i heftet på side 24.

Styrets innstilling:

Saken fremmes. Styret anbefaler ikke en slik løsning.

D) Forslag fra beboer Marianne Askildsen om endring av fordeling av grøntareal ved inngangsparti til rekkehus

Forslaget er tatt inn i heftet på side 24.

Styrets innstilling:

Styret mener at dagens vedtekter dekker situasjonen godt nok.

E) Forslag fra beboer Gunnhild Pettersen om forbud av kullgriller

Gunnhild Pettersen har fremmet forslag om at bruk av kullgrill forbys.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget men åpner for at det kan tillates på tilrettelagte plasser på fellesarealer.

Styret foreslår et tillegg til husordensreglene punkt 9.

Grilling.

Det er tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, unntatt på tilrettelagte steder på fellesområdene.

F) Forslag fra beboer Anne Lise Løvik om kameraovervåkning i borettslaget

Styrets innstilling:

Styret fremmer forslag om kameraovervåkning av garasjelegger og innkjørsler til borettslaget. Formålet er å forebygge og bidra til å oppklare eventuelle kriminelle handlinger. Opptak vil kun utleveres til politiet på forespørsel.

Styret foreslår at nytt punkt 9 tilføyes i lagets vedtekter:

9. Sikring og overvåking av fellesarealer

9-1 Overvåkning med kamera

Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av fellesarealer som er disponert til for eksempel garasjeanlegg og innkjørsler til borettslaget, dersom dette anses nødvendig.

- (1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.*
- (2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. en hver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.*
- (3) Signaler for kamera-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.*
- (4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.*
- (5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.*
- (6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.*

Forslag fra Tom-Erik Rognerud om ny parkeringsløsning (Forslag C)

Ønsker med dette å foreslå at borettslaget nå starten med en ny parkeringsløsning for beboerne og deres gjester.

Årsaken til det, er at det pakkes mer og mer med "uvedkommende" biler på lagets P-plasser etter som tiden går.

På enkelte dager er våre plasser + hele Ravnåsveien fylt opp med biler.

1.

Styret utsteder min. 2 parkeringsbevis som beboer/andelshaver har til sine gjester og som de kan legge foran i bilen ved frontruta.

2.

Da er det kun tillatt å parkere for lagets gjester på lagets gjesteparkeringsplass.

3.

Da er det lettere for de som skal kontrollere bilene på våre gjesteparkeringsplasser og om bilene tilhører uvedkommende eller rettmessig våre gjester.

Denne parkeringsløsningen vil da medføre at gjesteplassene blir forbeholdt våre gjester.

Håper styret finner å kunne støtte dette forslaget!

Grunnen til at jeg sender inn dette forslaget, er at jeg selv opplever dette i andre borettslag hvor jeg har vært gjest og jeg har fått melding om at det der fungerer godt.

Med vennlig hilsen
Tom-Erik Rognerud
Beboer

Forslag fra Marianne Askildsen om en gjennomgang av fordeling av grønnfleck utenfor rekkehusene (Forslag D)

Ettersom jeg har forstått er det beboere i 1. etasje som har disposisjonsrette og ansvar for denne plassen.

2-romsene i 2. etasje av rekkehusene har hva jeg forstår ingen rett/adgang til verken å bruke eller å pynte opp der.

Jeg har lyst til å gjøre noe og foreslår å dele plassen likt på begge boenhetene. Det å ha det hyggelig og pent rundt seg er viktig.

Vil gjerne også få vite mer om hva som er tenkt med denne plassen i forhold til rehabiliteringen.

Med vennlig hilsen

Marianne Askildsen

Ravnåsveien 7 C
Leilighetsnr. 2069 (2.etasje)

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

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Anne Lise Løvik	Ravnåsveien 9 C

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
------------------	---------------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jørn Ilje (styreleder)	Nordåssløyfa 20
Eirik A. Litangen	Hallagerbakken 12 C

Åse Kristin Eivindsen har trukket seg for neste periode.

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Valborg Rognerud	Ravnåsveien 9 A
2. Veronica Katralen Furfjord	Hallagerbakken 8 A
3. Mohammad Zaman	Hallagerbakken 12 B
4. Lennart Hermansson	Ravnåsveien 5 A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marianne S. Iversen	Ravnåsveien 9 H
Arild Nessjø Dahl	Ravnåsveien 7 F
Saeed Ghasemi	Ravnåsveien 7 B

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eirik A. Litangen	Hallagerbakken 12 C
-------------------	---------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vigdis Jørgensen	Hallagerbakken 14 C
------------------	---------------------

Oslo, 05.03.2014

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

Anne Valborg Rognerud /s/
Inga Sandve /s/

Orientering om borettslagets drift.

Styret

Styret har kontor i Ravnåsveien 15 A. Postkassen vår er rett utenfor døren. 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.

Styrets arbeid

Styret selger nøkler til inngangsdører i oppganger, til garasjer og søppelboder. Vi selger også fjernkontroller til garasjene, leier ut Skovstua, godkjenner fakturaer osv. Vi lager og sender ut informasjon, lager oppslag, svarer på mail, brev og styretelefonen, denne går på omgang mellom alle styremedlemmer. Vi har den daglige kontakten med vaktmesterfirmaet, i tillegg til flere samtaler og møter med offentlige etater, OBOS, leverandører og fora hvor hele Holmlia er representert. Det vil si en hel del oppgaver for at driften av borettslaget skal gå rundt. Det sier seg selv at mye av styrearbeidet foregår både på dag og kveldstid hele uken.

Vi har i 2013 avholdt 2 beboermøter og en ekstraordinær generalforsamling i tillegg til den ordinære generalforsamlingen. I tillegg har vi utgitt «styret informerer».

Styret har arbeidet for at borettslaget vårt skal være ett attraktivt sted å bo. I tillegg til de store prosjektene betyr dette også skilt på postkasser, maling av gjerder, vedlikehold av hager osv.

Styret har fortsatt arbeidet med bedre oppfølging av brannvern, sjekk av rømningsveier og bedre brannsikkerhet. Vi har derfor en avtale med Norsk Brannvern som hjelper styret med å sjekke røykvarslere, brannslukningsapparater og skilt for rømningsveier der dette mangler.

En del vinduer og verandadører begynner å bli i dårlig stand. Vi reparerer der det er mulig, men dessverre er det noen som må byttes. Vi vil be om at så mange som mulig holder ut, da et vindu som kjøpes nå er en direkte utgift for borettslaget. Dette fordi vinduer som kjøpes nå er planlagt byttet ut når rehabiliteringen skal skje.

Nytt styre og ny styreleder

Da forrige styreleder ble syk, førte det til et veldig stort press på de som satt i styret da dette skjedde. Det ble også veldig tydelig at vi ikke hadde personer i borettslaget som både hadde tilstrekkelig tid å avse, og kunnskap om borettslag og styrearbeid internt. Dette førte til at vi måtte si at vi hadde behov for krefter utenfra. Vi har overlatt mange av våre enkle oppgaver som ikke er styrets hovedoppgaver til OBOS, dette fordi vi ønsker å gjøre det mer attraktivt å sitte i styret, og fjerne rutineoppgaver som ikke er det styret skal fokusere på. På denne måten har styret etter hvert kunne fokusere mer på utvikling av borettslaget. Vår nye styreleder, som ble valgt på ekstraordinær generalforsamling i mai, har kommet inn med klare meninger om hvordan vi skal kunne effektivisere styrets arbeid på en ryddig god måte for alle, både beboere og styremedlemmer.

Brannen i garasjelegget

Det ble veldig mye å gjøre for styret, da det brant i garasjelegget den 14. august. Det har tatt mye tid å prøve få garasjelegget i orden, dette fordi brannen og ettfølgende rehabiliteringsarbeid viste at garasjelegget var i mye dårligere stand enn antatt. Dette har medført mye ekstra møtevirksomhet. I tillegg viste det seg at den metoden som første entreprenør valgte for reparasjon ikke ville gi en langvarig effekt. Vi måtte derfor avbryte arbeidet, og planlegger å sette i gang med rehabilitering av garasjene i mai. Da vil vi ta ett og ett plan, og ikke hele garasjen i en operasjon. Hele prosessen har vært svært krevende for styret. Vi forsøkte å hjelpe til med å finne midlertidige løsninger på parkeringsplasser, og hadde mange dialoger med våre naboer for å se om vi kunne finne løsninger for beboerne. Vi hadde allikevel ingen mulighet til å finne 90 ledige plasser som kunne brukes av beboerne. Det har vært mange møter, med entreprenører, forsikringsselskap og andre rådgivere.

Det ble fjernet 160 tonn med asfalt i garasjen i forbindelse med de arbeidene som har blitt utført, dette ble gjort da det var litt usikkerhet rundt armering i etasjene for å sikre at etasjene vil holde.

Rehabilitering

Arbeidet med rehabiliteringen har gått langt i 2013. Dette har byggekomiteen mer om i sin del av heftet.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Gruppen 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 kan vektertjenesten kontaktes på 91 66 05 16

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

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 P-service skal påse at reglene overholdes. P-service treffes på telefon 41 25 53 84.

Nøkler/skilt/utleie

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10594. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Borettslagets samlet forsikringsverdi er kr 807 385 604,-.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Borettslaget har avtale med løsningen fra ALTIBOX som leveres av Viken Fibernet AS. Feilmeldinger rettes til: 02414

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

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

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

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Byggekomiteens beretning for 2013

Byggekomiteen har fortsatt sitt arbeid med enda høyere intensitet i 2013.

Vi har vært på befaringer og sett på ulike materialvalg, vi har hatt møter med leverandører av flere av de aktuelle produktene, og sett på ulike muligheter for energigjenvinning.

Alt dette er ting vi ser på i forhold til hvordan vi skal få et prosjekt som er økonomisk riktig å gjennomføre, og som vil gi Skovbakken borettslag et løft i utseende.

Vi som har arbeidet med dette prosjektet var veldig glade for de reaksjonene vi fikk etter beboermøtet i juni, hvor vi la frem tegninger slik prosjektet hadde utviklet seg til da. Vi opplevde det slik at det som gjør at noen har motforestillinger mot prosjektet, kun handler om økonomisk frykt. Ikke om at man ikke liker planene for hva som er tenkt gjort med bygningene i laget.

Vi har blitt med i Futurebuilt.

FutureBuilt er organisert som et program ledet av et programstyre bestående av representanter for hver av partnerne Oslo, Bærum, Asker og Drammen kommune, Husbanken, Miljøverndepartementet, Enova, Transnova, Direktoratet for Byggkvalitet, Grønn Byggallianse og Norske arkitekters landsforbund. FutureBuilt er en del av Framtidens byer.

Vårt medlemskap der har gitt oss raskere saksbehandling, og tilgang til kompetanse innen flere fagfelt, underveis i prosjektet.

Futurebuilt ser på det bærekraftige i prosjektet, hvor mye belaster vi miljøet med måten prosjektet skal gjennomføres på, materialvalg, og sluttresultat. De er veldig positive til prosjektet slik det ser ut.

Vi har arbeidet tungt videre med prosjektet, og mot slutten av året inngikk vi kontrakt med Sweco som nå har laget konkurransegrunnlaget som vi har sendt ut. Nå sitter vi og venter på tallene som kommer tilbake, det blir prislappen på de ulike delene, som vi skal presentere på ekstraordinær generalforsamling før sommerferien.

Det har vært mange møter både for byggekomiteen, og for styret, slik at vi har kunnet sikre fremdriften i prosjektet.

Vi er godt fornøyd med den fremdriften vi har, selv om vi innimellom har ønsket oss at ting kunne gått enda litt raskere.

Det mest spennende nå fremover blir følgende:

Mot slutten av mai skal vi ha et beboermøte, da skal alle tallene på bordet. Vi kommer da til å presentere de nyeste tegningene, sammen med tall fra OBOS, som viser husleie per leilighet.

Så da blir det slutt på alle spekulasjoner og gjetninger om økonomi, da kommer tallene frem.

I juni kommer så endelig generalforsamlingen hvor vedtakene skal fattes. Hvis det da blir vedtatt full rehabilitering forventer vi at den som får tilslaget på arbeidene kommer i gang sent i august, tidlig september. Og da begynner byggekomiteens arbeid for fullt.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2011 Takrenner rekkehus er byttet på forsiden pga. vannskade
Rehabilitering av kjeller i Hallagerbakken 10 A pga. vannskade
Innbruddssikring garasjer
- 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.

Planlagt rehabilitering

2014	Betongrehabilitering av garasjene
2014-2016	Energigjenvinning Etterisolering av vegger og tak Nye vinduer og ytterdører Vedlikeholdsfrie fasader Ny standard på uteområdene