

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 .

Det 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 Smalvollskogen Borettslag avholdes
Mandag 6.juni.2011 kl. 18.00 i Tveita skole, matsalen.**

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) Renovere bad og røropplegg
- B) Endring av husordensreglene
- C) Salg av tjenesteleilighetene
- D) Velferdsutvalg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 04.04.2011
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Eddie Pedersen /s/

Martha-Randi F. Landsverk /s/

Steinar Amundsen /s/

Trond Knutsen /s/

Tony Koloski /s/

ÅRSBERETNING FOR 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Eddie Pedersen	Lavrans Vei 1
Nestleder	Martha-Randi F Landsverk	Lavrans Vei 7
Styremedlem	Steinar Amundsen	Lavrans Vei 16
Styremedlem	Trond Knutsen	Lavransvei 13
Styremedlem	Tony Koloski	Lavrans Vei 3

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Arne H Mørk	Lavrans Vei 5
Varamedlem	Lisbeth Halvorsen	Gunnulvs Vei 14
Varamedlem	Per Egil Tømran	Lavrans Vei 30
Varamedlem	Leif Arne Larsen	Lavrans Vei 9

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Eddie Pedersen	Lavrans Vei 1
Varadelegert	Martha-Randi F. Landsverk	Lavrans Vei 7

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Christin Pedersen	Lavrans Vei 5
Valgkomite	Per Egil Tømran	Lavrans Vei 30
Valgkomite	Björg Halvorsen	Lavrans Vei 5

MEDIEUTVALG

Tony Koloski	Lavransvei 3
--------------	--------------

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 950427671, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse Gunnulvs vei 2-36 og Lavrans vei 1-21 og 2-36.

Borettslaget består av 374 andelsleiligheter, fordelt på 20 blokker med 4 etasjer. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet. Tomta, som ble kjøpt i 1986 og er på 13 451 m², har gårds- og bruksnummer 140 / 41 og 141 / 240. Første innflytting skjedde 15.12.1964.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Likestilling tilstrebes for å unngå forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

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

INFORMASJON

Borettslaget har egen **hjemmeside** www.smalvollskogen-borettslag.no

Her legges alle relevante opplysninger ut, og blant annet finner du her linker til styrets og ansattes e-postadresser.

Styret velger ofte **oppslag** eller **rundskriv** ved informasjon til beboerne. Det er derfor en stor fordel at alle følger med på oppslagstavla / leser skriv fra styret som legges i postkassa. I tillegg vil de som oppgir e-postadresse til styret motta informasjon (DM) pr. **e-post**.

STYRET

Styret i Smalvollskogen Borettslag har kontor i Lavrans vei 3. Du kan henvende deg til styret ved å legge brev i postkassa ute på denne adressen eller e-post til ep@smalvollskogen-borettslag.no

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

DRIFTSKONTOR

Driftsansvarlig Erik Messel og driftssjef Trond Knutsen ivaretar daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Driftskontoret er i Lavrans vei 11 med telefon 22 27 50 69 (med telefonsvarer), mobil 906 28 105 eller 920 19 320.

Du kan også sende e-post til driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no

Arbeidstiden er hverdager mellom kl. 07:00 og 15:00 med pause i tidsrommet kl. 11:00 – 11:30. Lørdag, søndag og helligdager er driftskontoret stengt. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

PARKERING

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie. Disse fordeles etter eventuelle ventelister og administreres av driftssjef Trond Knutsen. (Søknadsskjema kan også hentes fra borettslagets internettsider).

I tillegg har borettslaget 31 gjesteplasser.

For øvrig har borettslaget avtale med Smart Security AS om kontroll av parkering på stikkveier og gjesteparkering. Se skilting i borettslaget for nærmere informasjon.

NØKLER/SKILT

Nøkler til vaskeri, utgangsdører/kjeller, skilt til ringeklokker og postkasse bestilles på driftskontoret. Beboer må bekoste dette selv. Bestillingsskjema kan også hentes på borettslagets internettsider og leveres på driftskontoret i Lavrans vei 11.

VASKERI

Borettslaget har 13 fellesvaskerier. De nye vaskeriene er avgiftsbelagt og betalingskort kan fås på driftskontoret. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor den fastsatte tiden, og vasketid må reserveres med lås.

<u>Mandag – fredag</u>	<u>lørdag</u>
08:00 – 11:00	08:00 – 11:00
11:00 – 14:00	11:00 – 14:00
14:00 – 17:00	14:00 – 17:00
17:00 – 21:00	

Alt tøy skal være fjernet fra vaskemaskiner, kummer, tørketrommel og tørkeskap før neste vasketids påbegynnelse. Vaskerommene **SKAL** rengjøres, luftes og alt søppel som pulveresker, lo av tøy og annet fjernes etter bruk. Hvis vasketiden likevel ikke benyttes, skal oppsatte låser fjernes i tide, slik at andre får slippe til. Har noen reservert vasketid, kan ingen andre kan ta seg til rette uten først å avklare dette med den som har reservert. Tidene skal overholdes.

Feil og mangler meldes straks til driftskontoret.

STORT AVFALL

Første tirsdag (som ikke faller på en helligdag) i februar, april, juni, august, oktober og desember fra kl. 18:00 hentes stort avfall utenfor hver oppgang. Avfallet skal settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen.

RENHOLD

Øko-Rent A/S utfører renhold av borettslagets trappeopp ganger onsdager.

Fellesvaskerier rengjøres én gang pr. måned.

Glass i inngangsparti vaskes hver 3. måned, mens vinduene vaskes 2 ganger pr. år.

Styret henstiller til beboere om å ta inn dørmatter, samt å rydde under trappen i kjelleren den dagen det vaskes.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

I vårt borettslag er det montert brannslanger i hver etasje i alle oppganger og det utføres jevnlig kontroller av disse.

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 den sammenheng er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

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

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

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ El-anlegget: Stigeledninger frem t.o.m. sikringssskap er rehabilitert i alle blokker (2000 - 2002). Hele garasjeanlegget ble rehabilitert 2001/2002. I vaskeriene ble el-anlegget oppgradert 2007/2008.
- ✓ Lekeplasser: Kontroll foretatt etter pålegg fra HMS dvs. 1 gang pr. år (hver vår). Vedlikehold blir utført ved behov. Ny duk og byttet sand i sandkassene (2009).
- ✓ Brannsikring: Alle leiligheter har fått ny røykvarsler (2003). Alle brannslanger, pulverapparater på styrerom, kjøkken og vaktmesterkontor, er kontrollert og evt. defekt utstyr skiftet (2007). Batterier til røyk-varslere er delt ut til alle beboere (2010). Beboerne er selv ansvarlig for skifte av batterier (vaktmester er behjelpelig ved behov)
- ✓ Ansatte: HMS kurs er gjennomført av driftssjef (2002). Medarbeidersamtaler er gjennomført (2009).
- ✓ Generelt: Styret har anskaffet HMS-håndbok for boligselskap og etterlever lover og forskrifter.
- ✓ Vaskerier: Fjerning av asbest (2007/08).

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
- 1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, oppgradert lekeplassene, rehabilitert sikringssskap i vaskerier og oppgradert kabelnettet.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Startet rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
- 2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg i garasjer og blokker, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo. Utført tilstandsvurdering forprosjekt trinn 1.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, teknet dårlige garasjetak og høytrykkspytt alle avløp. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. To vannledningsbrudd i Lavrans vei utbedret. Utført ENØK-analyse.
- 2004 Skiftet defekte porttelefoner i 3 blokker og teknet tak på 8 garasjer. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. Et vannledningsbrudd utbedret (mot Sigrid Undsets vei). Utført forprosjekt trinn 2 – fasade-rehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer to strøk, byttet porttelefoner i Gunnulvs vei 34 - 36, et vannledningsbrudd utbedret Lavrans vei 2 - 4, fjernet asbest på rørbend i kjeller, rensed overvannskummer, merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Skiftet defekte porttelefoner i 3 oppganger. Utbedret innervegg i en leilighet grunnet fukt. Teknet tak på 10 garasjer. Nye garasjeporter.
- 2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
- 2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
- 2010 Oppstart rehabiliteringen

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater, men kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

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 kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget, i tillegg til muligheter for bredbånd, telefoni og digital-TV. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00, samt lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00.

Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet (Spaceworld på Tveita senter), samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital-TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter:

- Det gis opp til 25 % rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fast- og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger kr 5 000,-.
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett, 10 % rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15 % på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort, Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS til 2000 med kodeord **bestill OBOS**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på tlf. 22 98 14 60.

Det er registrert 2 bruksoverlating i borettslaget pr. 01.04.2010.

I tillegg kommer 7 kommunale leiligheter som eies av Boligbygg Oslo KF.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5403130. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller

e-post forsikring@obos.no

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

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

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

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS 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 slokkingsutstyr 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.

STYRETS ARBEID

1. Oppstart av rehabilitering av fasader.
2. Avholdt 25.stk byggemøter.
3. Avholdt 9 stk bistandsmøter.
4. Avholdt 9 stk styremøter.
5. Behandlet 78 stk styresaker.
6. Byttet strømleverandør.
7. Refundert 7stk. Bytte av sluk ved oppussing av bad.
8. Utført service på alle garasjeporter.
9. Montert kamera og led lys på garasje anlegg.
10. Delt ut nye batterier til røykvarslere.
11. Byttet elektro leverandør.
12. Innkjøp av ny løvblåser.
13. Bestilt 25.stk nøkler til beboere.
14. 36.stk tildeling / oppsigelse av garasje og oppstillingsplasser.

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 20.582.113,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler pr. 31.12.2010 på kr. -7 582 918,-

I forbindelse med rehabiliteringen har borettslaget fått innvilget et delutbetalingslån med en ramme på kr 85.500.000,-. Den 01.03.11 økte felleskostnadene med 11%.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 13.352.677,- mot budsjettert kr 13.370.000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 33.730.688,- mot budsjettert kr 51.516.000,-. Dette er kr 17.785.312,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fremdriften av rehabiliteringen.

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 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,45% pr. 01.03.11.

Gjenværende løpetid på lånet er 5,5 år.

I tillegg har borettslaget et delutbetalingslån med en ramme på kr 85.500.000,- i OBOS.

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. 0,9% 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 driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr -12.843.800,- og et årsresultat på kr -14.343.800,-.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40.000.000,- til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering.

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.

Oslo, 04.04.2011

I styret for Smalvollskogen Borettslag

Eddie Pedersen /s/
Trond Knutsen /s/

Martha-Randi F Landsverk /s/
Tony Koloski /s/

Steinar Amundsen /s/

Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -20 582 113, 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 regnskapestimatene 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 Smalvollskogen 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, 4. april 2011

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

313 SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		6 057 939	3 430 861	6 057 939	-7 582 918
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-20 582 113	4 038 292	-39 908 000	-34 343 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	50 767	57 145	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	8 011 935	8 058 687	0	45 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		60 000	54 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 102 264	-9 091 375	0	-1 140 000
Red. annen langs. gjeld		-66 000	-42 970	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-13 181	-446 701	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-13 640 856	2 627 078	-39 908 000	9 516 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		-7 582 918	6 057 939	-33 850 061	1 933 282
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 657 089	6 919 229		
Kortsiktig gjeld		-9 240 007	-861 290		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		-7 582 918	6 057 939		

313 - SMALVOLLKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 159 808	11 991 694	13 165 000	14 157 000
Antenne anlegg		24 873	24 500	25 000	24 000
Andre inntekter	3	167 996	181 607	180 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 352 677	12 197 801	13 370 000	14 301 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-985 784	-995 462	-1 100 000	-1 350 000
Styrehonorar	5	-221 000	-220 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	17	-50 767	-57 145	-30 000	20 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 625	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 000	-18 000	-31 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-248 408	-238 856	-250 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-18 000	-12 619	-10 000	-6 000
Kontingenter		-74 800	-74 800	-75 000	-74 800
Drift og vedlikehold	8	-414 837	-857 618	-500 000	-540 000
Rehabilitering fasader	9	-27 403 377	-1 532 576	-45 000 000	-40 000 000
Forsikringer		-520 080	-460 642	-490 000	-520 000
Kommunale avgifter	10	-1 397 968	-1 357 842	-1 400 000	-1 564 000
Strøm garasjer		-65 200	-61 011	-100 000	100 000
Energi/ fyring		-306 293	-125 228	-300 000	-360 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 067 669	-976 845	-1 000 000	-1 080 000
Andre driftskostnader	11	-916 631	-960 004	-1 000 000	-960 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-33 730 688	-7 958 273	-51 516 000	-47 144 800
DRIFTSRESULTAT		-20 378 011	4 239 528	-38 146 000	-32 843 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	241 178	160 628	50 000	0
Finanskostnader	13	-445 280	-361 864	-1 812 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-204 102	-201 236	-1 762 000	-1 500 000
ÅRSRESULTAT		-20 582 113	4 038 292	-39 908 000	-34 343 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			4 038 292		
Fra opptjent egenkapital		20 582 113			

313 - SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Varige driftsmidler	15	2 657 689	2 708 455
Øremerkede midler		459 882	446 701
SUM ANLEGGSMIDLER		49 933 149	49 970 734
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 072	6 060
Kortsiktige fordringer	16	75 604	100 858
Driftskonto i OBOS		1 349 353	1 239 948
Sparekonto i OBOS		226 060	5 572 363
SUM OMLØPSMIDLER		1 657 089	6 919 229
SUM EIENDELER		51 590 238	56 889 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 374 * 100		37 400	37 400
Opptjent egenkapital		21 598 727	42 180 840
SUM EGENKAPITAL		21 636 127	42 218 240
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 786 499	7 876 828
Borettsinnskudd	18	5 032 600	5 032 600
Annen langsiktig gjeld	19	895 005	901 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 714 104	13 810 433
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 085 500	701 470
Skyldig offentlig myndigheter	20	65 773	70 478
Annen kortsiktig gjeld	21	88 734	89 342
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 240 007	861 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 590 238	56 889 963
Pantstillelse	22	21 103 222	27 332 600
Garantiansvar		0	0

OSLO, 04.04.2011,
 STYRET FOR SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

EDDIE PEDERSEN

STEINAR AMUNDSEN

TONY KOLOSKI

MARTHA-RANDI F LANDSVERK

TROND KNUITSEN

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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 847 552
Parkeringsleie	86 600
Garasjeleie	318 600
Nedbetaling	9 384
Framleietillegg	70 512
Diverse oppussing	360 960
Ekstra kjellerbod	23 300
Kabel TV	451 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 168 108

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-8 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 159 808

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	167 996
SUM ANDRE INNTEKTER	167 996

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-715 391
Overtid	-24 063
Påløpne feriepenger	-88 735
Fri bolig	-45 960
Naturallytelser speilkonto	45 960

Arbeidsgiveravgift	-161 819
Pensjonskostnader	-13 864
AFP - pensjon	-11 520
Yrkesskadeforsikring	-4 000
Kantinekostnader	-1 015
Arbeidsklær	-2 882
Refusjoner fra andre selskaper	37 608
Andre personalkostnader	-104
SUM PERSONALKOSTNADER	-985 784

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.
Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 221 000

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS	-18 000
SUM KONSULENTHONORAR	-18 000

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-103 237
Drift/vedlikehold VVS	-61 947
Drift/vedlikehold elektro	-60 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 895
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-33 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 358
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 860
Egenandel forsikring	-21 000
Kostnader dugnader	-19 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-414 837

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

NOTE: 9

REHABILITERING

Arkitekthonorar	1 290 708
Byggetekn.kons.honorar	1 389 247
Prosjektledelse	1 815 027
Andre konsulent honorar	315 876
Byggestyret	900
Administrasjon	15 530
Kopieringsutgifter	167 866
Bygningsgebyr	595 760
Andre kostnader	1 200
Hovedentreprenør S-Bygg	24 660 304
Andre	3 825
Prosjektkostnader	1 853
Sum akkumulerte kostnader	30 258 096
Kostnadsføring prosjekt 2006	-863 397
Kostnadsføring prosjekt 2007	-415 689
Kostnadsføring prosjekt 2008	-43 057
Kostnadsføring prosjekt 2009	-1 532 576
Kostnadsføring prosjekt 2010	-27 403 377

NOTE: 10

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-950 713
Feieavgift	-18 212
Renovasjonsavgift	-429 042
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 397 968

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-110 883
Verktøy og redskaper	-7 061
Driftsmateriell	-13 981
Lyspærer og sikringer	-32 223
Renhold ved firmaer	-519 300
Snørydding	-46 438
Andre fremmede tjenester	-47 666
Kontor- og datarekvisita	-18 975
Kopieringsmaterieill	-690

Trykksaker	-6 243
Andre kostnader tillitsvalgte	-619
Andre kontorkostnader	-1 861
Telefon/bredbånd	-4 391
Porto	-24 736
Drivstoff og vedl. maskiner osv	-15 292
Vedlikehold biler/maskiner osv	-51 289
Gaver	-3 300
Bank- og kortgebyr	-3 983
Velferdskostnader	-6 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-916 631

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av øremerkede midler	13 181
Renter av driftskonto i OBOS	1 938
Renter av sparekonto i OBOS	226 060
SUM FINANSINNTEKTER	241 178

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

TERRA1	-248 089
TERRA2	-195 531
Andre rentekostnader	-1 660
SUM FINANSKOSTNADER	-445 280

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967		24 324 300
Tilgang 1998		19 987 720
SUM BYGNINGER		44 312 020

Tomten ble kjøpt i 1986 Gnr.140/bnr.41 & 42

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1988	32 000		
Avskrevet tidligere	-31 999		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 1995	163 000		
Avskrevet tidligere	-162 999		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2007	203 750		
Avskrevet tidligere	-87 321		
Avskrevet i år	-29 107		
		87 322	
PC med utstyr			
Tilgang 2007	19 139		
Avskrevet tidligere	-19 138		1
Snøfreser			
Tilgang 2007	151 625		
Avskrevet tidligere	-43 320		
Avskrevet i år	-21 660		
		86 645	
Traktor			
Tilgang 1998	750 300		
Avskrevet tidligere	-750 299		1
Garasje			
Kostpris	13 940		
		13 940	
Garasjeanlegg 2			
Kostpris	702 927		
		702 927	
Garasjeanlegg			
Kostpris	1 753 850		

		1 753 850
TV-studio		
Tilgang 1993	45 270	
Avskrevet tidligere	-45 269	
		1
Vaktmestergarasje		
Kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 657 689

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-50 767
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		55 604
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		20 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		75 604

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

TERRA1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-8 058 687	
Nedbetalt tidligere	181 859	
Nedbetalt i år	1 102 264	
		-6 774 564

TERRA2

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 32 år, avdragsfritt til 2012

Opprinnelig 2010 (av ramme 85 500 000)

Nedbetalt i år	0	
		-8 011 935

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 786 499
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967		-5 032 600
SUM BORETTSINNSKUDD		-5 032 600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser		-8 380
Garasjeinnskudd		-886 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-895 005

NOTE: 20

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-32 834
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 939
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-65 773

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-88 734
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-88 734

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19.819.099,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 46.815.578,-

Forslag til Generalforsamling 2011.

Det er på tide å oppgradere/renovere sanitærinstallasjonene i borettslaget, det et begynner å bli gammelt og det stadig større risiko for vannskader, så forslaget er å renovere bad og røropplegg og sette opp felles varmtvannsberedere i de gamle søppelrommene.

Mvh
Lauransveit 34. H0102.

Oslo 30.03.2011

Forslag om endring av leieavtale av garasje i Smalvollskogen Brl.

Jeg foreslår at avtalen om leie av garasje i Smalvollskogen Borettslag blir endret, slik at det ikke gis mulighet for at leietaker sitt barn, barnebarn eller andre som IKKE har samme leilighetsadresse som leietakeren, kan benytte seg av garasjen til leietaker etter at de selv har flyttet ut av borettslaget.

Det er i dag flere som leier garasje i borettslaget og som lar sitt barn eller barnebarn bruke sin garasje på denne måten, og det må da være helt klart at reglene må endres slik at dette ikke blir tillatt.

Vi har i dag 176 garasjer til et borettslag med 376 leiligheter, og det skal da vel ikke være slik at vårt borettslag skal fø andre brukere som ikke bor i borettslaget med garasje.

Derfor foreslår jeg at følgende tekst blir tatt inn i vedtektene for leie av garasje i Smalvollskogen Borettslag:

Det er bare tillatt for leietaker av garasje å benytte garasjen til parkering av egen registrerte bil. Er bilen på verksted og man har en leiebil, defineres dette som leietakers bil.

Dette kan også gjelde leietakers ektefelle, samboer eller juridisk partner med samme leilighetsadresse som leietakeren.

Flytter ektefelle, samboer eller juridisk partner internt i borettslaget eller ut av borettslaget, har den ikke bruksrett til leietakers garasje.

Leietakers barn, barnebarn eller andre personer kan ikke benytte leietakers garasje såfremt de ikke har samme leilighetsadresse som leietaker.

Mislighold av vedtektene medfører automatisk avslutning av leieforholdet.

Med hilsen Erik Nilsen, Gunnulvsvei 28



Forslag C) Salgt av tjenesteleilighetene

Smalvollskogen Borettslag har 2 tjenesteleiligheter. Disse har vært stilt til disposisjon for driftsjef og driftsansvarlig på driftskontoret. Begge har flyttet ut av leilighetene, og kommer heller ikke til å flytte tilbake.

Styret ber derfor om fullmakt fra generalforsamlingen til å legge leilighetene ut for salg.

Styrets anbefaling; Generalforsamlingen gir fullmakt til salg av tjenesteleilighetene.

STYRET

30.03.11

Forslag D) Opprettelse av velferdsutvalg

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Navn:..... Adresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Steinar Amundsen Adresse: Lauransvei 16

Navn: Tony Kolboke Adresse: Lauransvei 3

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Arne H. Mark Adresse: Lauransvei 5

2. Navn: Lisbeth Halvorsen Adresse: Grenlundsvai 14

3. Navn: Per Egil Tømran Adresse: Lauransvei 30

4. Navn: Leif Arne Larsen Adresse: Lauransvei 9

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Christian Pedersen Adresse: Lauransvei 5

Navn: Bjørn Halvorsen Adresse: Lauransvei 5

Navn: Per Egil Tømran Adresse: Lauransvei 30

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....