



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 917 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kirsti Rydning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 702 073	14 240 293
Sum inntekter		14 702 073	14 240 293
Kostnader			
Lønnskostnad		410 760	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 303	72 303
Annen driftskostnad		10 442 167	10 815 727
Sum kostnader		10 925 230	11 298 790
Driftsresultat		3 776 843	2 941 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 334	49 848
Sum finansinntekter		25 334	49 848
Annen finanskostnad		1 438 130	1 843 154
Sum finanskostnader		1 438 130	1 843 154
Netto finans		-1 412 796	-1 793 306
Ordinært resultat før skattekostnad		2 364 047	1 148 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 364 047	1 148 196
Årsresultat		2 364 047	1 148 196
Totalresultat		2 364 047	1 148 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 364 047	1 148 196
Sum overføringer og disponeringer		2 364 047	1 148 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 609	216 912
Sum varige driftsmidler		98 971 027	99 043 330
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Sum finansielle anleggsmidler		3 900	3 900
Sum anleggsmidler		98 974 927	99 047 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 470	23 394
Andre fordringer		48 787	196 200
Sum fordringer		52 256	219 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 380 721	6 371 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 380 721	6 371 764
Sum omløpsmidler		6 432 978	6 591 357
SUM EIENDELER		105 407 904	105 638 586



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
Sum innskutt egenkapital		25 100	25 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 643 422	18 007 469
Sum opptjent egenkapital		-15 643 422	-18 007 469
Sum egenkapital		-15 618 322	-17 982 369
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 745 466	77 302 800
Øvrig langsiktig gjeld		45 368 200	45 368 200
Sum annen langsiktig gjeld		119 113 666	122 671 000
Sum langsiktig gjeld		119 113 666	122 671 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 642	11 224
Leverandørgjeld		639 946	938 452
Annen kortsiktig gjeld		1 266 972	280
Sum kortsiktig gjeld		1 912 560	949 956
Sum gjeld		121 026 226	123 620 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 407 904	105 638 586



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 707556

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 917 009
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKOVBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kirsti Rydning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2021



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 702 073	14 240 293
Sum inntekter		14 702 073	14 240 293
Kostnader			
Lønnskostnad		410 760	410 760
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 303	72 303
Annen driftskostnad		10 442 167	10 815 727
Sum kostnader		10 925 230	11 298 790
Driftsresultat		3 776 843	2 941 503
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 334	49 848
Sum finansinntekter		25 334	49 848
Annen finanskostnad		1 438 130	1 843 154
Sum finanskostnader		1 438 130	1 843 154
Netto finans		-1 412 796	-1 793 306
Ordinært resultat før skattekostnad		2 364 047	1 148 196
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 364 047	1 148 196
Årsresultat		2 364 047	1 148 196
Totalresultat		2 364 047	1 148 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 364 047	1 148 196
Sum overføringer og disponeringer		2 364 047	1 148 196



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 609	216 912
Sum varige driftsmidler		98 971 027	99 043 330
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Sum finansielle anleggsmidler		3 900	3 900
Sum anleggsmidler		98 974 927	99 047 230
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 470	23 394
Andre fordringer		48 787	196 200
Sum fordringer		52 256	219 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 380 721	6 371 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 380 721	6 371 764
Sum omløpsmidler		6 432 978	6 591 357
SUM EIENDELER		105 407 904	105 638 586

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 100	25 100
Sum innskutt egenkapital	25 100	25 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 643 422	18 007 469
Sum opptjent egenkapital	-15 643 422	-18 007 469
Sum egenkapital	-15 618 322	-17 982 369
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 745 466	77 302 800
Øvrig langsiktig gjeld	45 368 200	45 368 200
Sum annen langsiktig gjeld	119 113 666	122 671 000
Sum langsiktig gjeld	119 113 666	122 671 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 642	11 224
Leverandørgjeld	639 946	938 452
Annen kortsiktig gjeld	1 266 972	280
Sum kortsiktig gjeld	1 912 560	949 956
Sum gjeld	121 026 226	123 620 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 407 904	105 638 586



Organisasjonsnr: 953 917 009
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Skovbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skovbakken Borettslag 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.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/skovbakken>

**Generalforsamlingen avholdes digitalt
fra mandag 07. juni 2021– mandag 14. juni 2021.**

**I tilknytning til generalforsamlingen avholdes det
et digitalt møte mandag 07. juni kl. 18.00**



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag
avholdes digitalt fra mandag 07. juni 2021– mandag 14. juni 2021.
I tilknytning til generalforsamlingen avholdes det
et digitalt møte mandag 07. juni kl. 18.00**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye vedtekter
- B) Nye husordensregler
- C) Salg av nyopprettet p-plass i parkeringshus
- D) Utvikling av byggeveileder for borettslaget
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.03.2021
Styret i Skovbakken Borettslag

Martynas Danelavicius Thomas Evensen August Baugstø Hanssen

Jørgen Knudsen Bente Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Nestleder	Thomas Evensen	Ravnåsveien 17 J
Styremedlem	August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17 B
Styremedlem	Jørgen Knudsen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem	Bente Pettersen	Ravnåsveien 9 H
Varamedlem	Kristin Sabel Holt	Hallagerbakken 8 B
Varamedlem	Linn Cecilie Sem	Hallagerbakken 18 C
Varamedlem	Vy Nguyen Jin Tran	Ravnåsveien 7 B
Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 B

Varadelegert

August Baugstø Hanssen Ravnåsveien 17 B

Valgkomiteen

Dani Ataya Hallagerbakken 18 B
Inga Byrkjeland Hallagerbakken 8 A
Anne Valborg Rognerud Ravnåsveien 9 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Skovbakken Borettslag

Borettslaget består av 252 andelsleiligheter.

Skovbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953917009, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Hallagerbakken 8-18
Ravnåsveien 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.

Skovbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 702 073,-.

Dette er kr 19 927,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon på grunn av tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse innbetalinger fra andelseiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 925 230,-.

Dette er kr 494 770,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til energi og fyring, konsulenthonorar og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 2 364 047,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avdragene på borettslagets lån i høyde 3 557 334,- medfører at likviditeten til borettslaget ble betydelig redusert i 2020. Styret viser her til negativ endring i disponible midler med -1 120 984,-. Som følge av dette var styret nødt til å øke felleskostnader i 2021. Styret ser også på andre kostnadsreducerende tiltak. Styret har blant annet reforhandlet lånene og budsjettforslag for 2021 legger opp til et balansert budsjett.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 520 418,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 800 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovbakken Borettslag.

Lån

Skovbakken Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningførerhonorar for 2021 er budsjettert med 232 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1,4% fra 01.05.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skovbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Skovbakken Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 641 401	6 516 544	5 641 401	4 520 417
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 364 047	1 148 196	1 402 000	3 248 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 303	72 303	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 557 334	-2 095 642	-3 440 000	-3 233 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 120 984	-875 143	-2 038 000	15 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 520 418	5 641 401	3 603 401	4 535 417
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 432 978	6 591 357		
Kortsiktig gjeld		-1 912 560	-949 956		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 520 418	5 641 401		



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 654 440	14 118 048	14 722 000	15 058 000
Andre inntekter	3	47 633	122 245	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		14 702 073	14 240 293	14 722 000	15 058 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-50 760	-51 000	-55 000
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-400 000
Avskrivninger	15	-72 303	-72 303	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 625	-11 180	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-229 770	-223 950	-230 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-234 092	-71 086	-400 000	-300 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-3 970 242	-4 185 660	-4 030 000	-3 530 000
Forsikringer		-773 894	-730 059	-774 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-2 145 167	-1 993 990	-2 145 000	-2 162 000
Energi/fyring		-91 090	-771 665	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 208 016	-1 066 489	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 729 870	-1 711 248	-1 868 000	-1 744 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 925 230	-11 298 790	-11 420 000	-10 735 000
DRIFTSRESULTAT		3 776 843	2 941 503	3 302 000	4 323 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 334	49 848	0	0
Finanskostnader	12	-1 438 130	-1 843 154	-1 900 000	-1 075 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 412 796	-1 793 306	-1 900 000	-1 075 000
ÅRSRESULTAT		2 364 047	1 148 196	1 402 000	3 248 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 364 047	1 148 196		



SKOVBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 917 009, KUNDENR. 470

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	144 609	216 912
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
SUM ANLEGGSMIDLER		98 974 927	99 047 230
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 470	23 394
Andre kortsiktige fordringer	17	48 787	71 188
Energiavregning		0	125 012
Driftskonto OBOS-banken		1 432 108	1 597 520
Driftskonto OBOS-banken II		1 817	2 132
Sparekonto OBOS-banken		4 946 797	4 772 112
SUM OMLØPSMIDLER		6 432 978	6 591 357
SUM EIENDELER		105 407 904	105 638 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Udekket tap	18	-15 643 422	-18 007 469
SUM EGENKAPITAL		-15 618 322	-17 982 369
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	73 745 466	77 302 800
Borettsinnskudd	20	45 368 200	45 368 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 113 666	122 671 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		639 946	938 452
Påløpte renter		5 642	11 224
Energiavregning	21	918 204	0
Annen kortsiktig gjeld	22	348 768	280
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 912 560	949 956
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 407 904	105 638 586



11

Skovbakken Borettslag

Pantstillelse	23	220 825 200	145 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Skovbakken Borettslag

Martynas Danelavicius

August Baugstø Hanssen

Jørgen Knudsen

Bente Pettersen

Thomas Evensen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 verdiforringelse. 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

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 072 784
Trappevask	386 616
Bod	181 200
Parkering	92 800
Nedbetaling	3 000
SUM INNKREVDE ELLESKOSTNADER	14 736 400

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 500
Bod	-62 460
SUM INNKREVDE ELLESKOSTNADER	14 654 440

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

Administrasjon	3 944
Nettinnbetalinger	24 721
Nøkler	16 400
Skilt	918
Utleie	1 650
SUM ANDRE INNTEKTER	47 633

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 360 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 063
OBOS Prosjekt AS	-109 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 209
Andre konsulentonorarer	-51 532
SUM KONSULENTHONORAR	-234 092

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 519 993
Drift/vedlikehold VVS	-317 017
Drift/vedlikehold elektro	-300 929
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-638 409
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 741
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 784
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 290
Egenandel forsikring	-32 080
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 970 242

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 117 006
Feieavgift	-1 855
Renovasjonsavgift	-1 026 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 145 167

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 300
Container	-70 734
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-63 658
Driftsmateriell	-5 300
Lyspærer og sikringer	-2 617
Vaktmestertjenester	-865 950
Vakthold	-122 852
Renhold ved firmaer	-463 620
Snørydding	-5 661
Gressklipping	-19 558
Andre fremmede tjenester	-79 091
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-9 896
Andre kontorkostnader	-8 538
Telefon/bredbånd	-1 797
Porto	-3 684
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-1 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 729 870

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 685
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	25 334

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-103 204
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-918 922
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-70 562
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 132
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-262 876
Renter på leverandørgjeld	-434
SUM FINANSKOSTNADER	-1 438 130

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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: 14**REHABILITERING**

Civil Engineering Consultancy AS, prosjektering	-34 375
Christiania Forvaltning og Eiendom AS, prosjektledelse	-880 225
OBOS Prosjekt AS, bygge- og prosjektledelse	-18 128
Balkongentreprenøren AS	-20 552 926
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-274 898
Kolbotn Elektro AS	-377 904
Oslo kommune	-27 700
Kostnadsføring prosjekt 2017	-18 481 883
Kostnadsføring prosjekt 2018	-3 684 273
SUM REHABILITERING	0

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

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-289 212	
Avskrevet i år	-72 303	
		144 609
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		144 609
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-72 303

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	48 787
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 787

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån 1 OBOS-Boligkreditt AS		
Opprinnelig 2017	-10 158 311	
Nedbetalt tidligere	3 839 299	
Nedbetalt i år	6 319 012	0
Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS		
Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	-42 000 000	
Nedbetalt i år	52 000 000	0
OBOS-banken		
Opprinnelig 2017	-15 000 000	
Økning 2018	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 016 212	
Nedbetalt i år	18 983 788	0
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-74 014 288	
Nedbetalt i år	268 825	
		-73 745 464
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-73 745 464

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-45 325 200	
Opprinnelig 2007, leilighet nr. 162		-43 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-45 368 200

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 665 852
SUM INNETEKTER	-3 665 852

KOSTNADER

Administrasjon	285 807
Fjernvarme	2 425 137
SUM KOSTNADER	2 710 944

Uoppgjorte avregninger	36 704
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	-918 204
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-348 086
Brenselavregning tilbakebetaling	-682
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-348 768

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	73 745 466
TOTALT	119 113 666

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Nye vedtekter

Styret legger frem forslag til nye vedtekter for borettslaget. Forslaget legges frem i sin helhet (side 20-33) med oversikt over endringer (side 34-35).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner nye vedtekter

B) Nye husordensregler

Styret legger frem forslag til nye husordensregler for borettslaget. Forslaget legges frem i sin helhet (side 36-40) med oversikt over endringer (side 41-42).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler

C) Salg av nyopprettet p-plass i parkeringshus

Forslaget og styrets innstilling er tatt inn på side 43.

D) Utvikling av byggeveileder for borettslaget

Forslaget og styrets innstilling er tatt inn på side 44.



Vedtekter

for Skovbakken Borettslag, med organisasjonsnummer 953917009.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006 med endringer.

Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2007, 29.05.2008, 11.05.2009, 28.04.2010, 23.04.2013, 05.05.2014, 26.05.2015, 11.05.2017 og 18.04.2018.

Revidert på ordinær generalforsamling den 14.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

(2) Borettslagets eiendom inkluderer lavblokker, rekkehus, parkeringshus og andre konstruksjoner på borettslagets grunnareale.

Lavblokkene har adressene:

- Hallagerbakken 10, 12, 14 og 18 med medfølgende bokstaver
- Ravnåsveien 5, 11, 13, og 15 med medfølgende bokstaver

Rekkehusene har adressene:

- Hallagerbakken 8 med medfølgende bokstaver
- Ravnåsveien 7, 9 og 17 med medfølgende bokstaver

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.



(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(4) Styret kan etter søknad fra andelseier godkjenne sammenslåing av to andeler i forbindelse med sammenslåing av to boliger. Sammenslåing kan alltid nektes om ikke følgende omstendigheter er oppfylt:

- De andeler som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, det vil si direkte over, under eller ved siden av hverandre (ikke på skrå for hverandre).
- De andeler som skal slås sammen må kunne fysisk sammenslås uten å negativt påvirke borettslagets øvrige byggmasse.
- Det tillates maksimalt at to opprinnelige andeler slås sammen. Det vil si når to andeler er slått sammen kan disse ikke utvides ytterligere.

Slik sammenslåing forutsetter:

- Leilighetene må fysisk slås sammen til en bruksenhet. Dette innebærer at det må opprettes permanent forbindelse mellom leilighetene. Leilighetene kan aldri senere deles opp i to leiligheter.
- Styret må innhente uttalelse fra fagperson om hvorvidt andeler kan sammenslås fysisk, og hvordan dette skal gjøres. Kostnad for dette tilfaller andelseier.
- Opprinnelige andelsbevis må leveres til forretningsfører som på vegne av borettslaget utsteder et nytt andelsbevis for den nye andelen. I forbindelse med utstedelse av nytt andelsbevis må godkjenning fra styret og evt. kreditorer fremlegges.
- Ny felleskostnad for sammenslått enhet utarbeides av styret og forretningsfører på grunnlag av eksisterende nøkkel for felleskostnader.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.



(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt, eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og



varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

(1) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, boligens uteområder og borettslagets fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade, sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseiere i rekkehusenes 1. etasje og underetasje har eksklusiv bruksrett til uteområde direkte tilknyttet boligens vegger og frem til felles vei på inngangsside, og frem til eksisterende (pr. 31.12.2020) avgrensning på baksiden.

Leilighet i 2. etasje i rekkehus skal ha tilgang til utvendig bod på bakkeplan i en avstand av maksimalt 180 cm ut fra bodvegg, og innenfor arealet mellom inngangstrapper.

(5) Andelseiere i bakkeplan i lavblokkene har eksklusiv bruksrett til uteområde der boligen har direkte tilgang. Bruksretten gjelder frem til enten:



- Felles vei
- Slutt på skråning (baksiden på Hallagerbakken 14)
- Eksisterende (pr. 31.12.2020) avgrensning

(6) Private avtaler mellom beboere angående bruksrett for og utforming av uteområde spesifisert i pkt. 4 og pkt. 5 er tillatt, men opphører automatisk ved salg/fremleie eller andelsskifte av en eller begge leiligheter.

(7) Andelseiere med fast plass i parkeringshuset tilhørende sin bolig kan overdra denne plassen til andelseier av annen bolig i borettslaget. Parkeringsplass følger bolig og overtas av ny eier ved salg av bolig.

Plass kan ikke selges til beboer med bolig som allerede har fast plass i parkeringshuset.

Fastsettelse av pris avklares mellom partene. Kjøper overtar den del av selgers felleskostnad som dekker kostnad for parkeringsplass. Kostnader for endring av partenes felleskostnad dekkes likt mellom partene.

Salg skal godkjennes av styret før den trer i kraft og skal inngås med borettslagets standardkontrakt for salg av parkeringsplass.

Salg av parkeringsplass må registreres i grunnboken på andel. Registrering dekkes av kjøper.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler for borettslagets arealer.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.



- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4.3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer eller tiltak som berører bygningens eksteriør og alle elementer i balkongene, herunder oppsetting av private radio-, TV-antenner og paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlig samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.
- (2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, termostathoder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, vannkraner/armaturer, apparater og innvendige flater.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.
- (3) Andelseiere med balkong eller terrasse har ansvar for vedlikehold, rengjøring og overflatebehandling, av gulv og innvendig del av balkongside.
- (4) Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

Tiltak utført av andelseier som senere viser seg å være til vesentlig ulempe for borettslaget eller naboer kan i sin ytterste konsekvens kreves tilbakeført på andelseiers regning.



Dersom det gjennomføres tiltak som senere medfører ekstra kostnader ved senere vedlikeholdstiltak i regi av borettslaget, kan merkostnaden for borettslaget bli videreført til andelseier.

(5) Ved endring av bad/våtrom som medfører at membran og/eller tettesjikt, sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger og andre felles installasjoner er berørt, skal det benyttes registrerte og godkjente håndverkere.

Utført arbeid skal dokumenteres og utleveres til styret ved forespørsel. Dokumentasjon skal inneholde beskrivelse av utførte tiltak, garantierklæring, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Det må også kunne dokumenteres at benyttet metode og materiell er godkjent etter gjeldende forskrift i Norge for bruk i våtrom.

(6) Installasjon av utstyr som tilkobles til fast vanntilførsel skal utføres av autorisert rørlegger og monteres med reduksjonsventil, og vannstopp eller tilsvarende løsning. Vannstopp er ikke nødvendig hvis utstyr plasseres på godkjent våtrom.

(7) Andelseier som har eksklusiv bruksrett til uteområde, har ansvar for vedlikehold av dette, samt rengjøring og maling av gjerde og eventuelle skillevegger som grenser inntil området. Ved oppsetting og fornying av gjerde og skillevegger må styret kontaktes for skriftlig godkjenning av materialvalg og utførelse.

(8) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(9) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(10) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(11) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

(12) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(13) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, postkasser (med unntak av låsesylinder) og ytterdører til den enkelte leilighet.



(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

Styret vedtar årlig justering av akonto. Andelseier kan søke styret om individuell justering gitt historikk som tilsier dette.



(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Konsekvenser ved mislighold

(1) Ved manglende eller utilstrekkelig vedlikehold eller dokumentasjon på vedlikehold kan styret bestille uavhengig kontroll, og pålegge andelseier å utføre eventuelle utbedringer etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Kostnader for slik kontroll og oppfølging bekostes av andelseier.

(2) Ved brudd på vedtekter eller ordensregler kan styret kreve tilbakeføring eller annet tiltak for å korrigere bruddet. Ved manglende oppfølging innen rimelig tid på skriftlig advarsel kan styret selv gjennomføre nødvendig tiltak på andelseiers regning og risiko. Tiltak skal som hovedregel kun dekke et minimum av kostnad og behov for å korrigere brudd.

(3) Styret kan fakturere beboere for medgått tid i tilfeller der beboer beslaglegger uproporsjonalt mye tid for oppfølging av saker hvor behandling i styret er avsluttet. Timesats settes etter gjeldende minstelønn i tariffavtale for overnattings-, serverings- og cateringvirksomheter. Styret skal i forkant informere beboer om fra hvilket tidspunkt medgått tid vil faktureres.



7.2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Laget ledes av et styre som består av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

(1) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Sikring og overvåking av fellesarealer

9.1 Overvåking med kamera

(1) Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av borettslaget, dersom dette anses nødvendig. 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 kameraovervåking 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.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



10.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



11.2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Endringer i vedtekter 2021

Forklaring av forenklet språk og redaksjonelle endringer er ikke beskrevet under.

Overskrifter (f.eks. 3.1 (2)) henviser til paragraf 3, punkt 1, avsnitt 2.

Generell kommentar

Vedtektene skal i all hovedsak sette generelle rammer for borettslaget. Detaljer om innhold skal holdes til ordensregler. Vedtekter skal ikke benyttes til å løse enkeltutfordringer - hvis det ikke kan løses med en generell vedtektsendring bør spesifikke utfordringer håndteres i ordensregler. Reviderte vedtekter har hatt fokus på å klargjøre ansvar og flytte detaljer på innhold (f.eks. antall parabol og materialvalg på markiser) til ordensregler.

1.1 (2)

Spesifisert borettslagets byggmasse

2.1 (4)

Nytt avsnitt for å gi mulighet for sammenslåing av enheter.

Ordlyd er hentet og tilpasset fra vedtekter hos andre borettslag.

4.1 (3)

Lagt til "sjenanse" i siste setning.

4.1 (4)

Spesifiserer bruksrett for uteområder tilknyttet rekkehus. Vedlikeholdsplikt defineres senere i vedtekter. Spesifikke regler tilknyttet vedlikehold plasseres i husordensreglene.

4.1 (5)

Spesifiserer bruksrett for uteområder tilknyttet lavblokker. Vedlikeholdsplikt og spesifikke regler kommer senere og i husordensregler

4.1 (6)

Regulere av avtaler mellom boliger med uteområder. Mest spesifikt gjelder dette området foran utebod til 2. etg i rekkehusene.

4.1 (7)

Åpner for salg av fast parkeringsplass internt i borettslaget.

4.2 (3)

Ny siste setning ref. endring i lov om borettslag.

5.1 (6)

Nytt punkt for å sikre korrekt montering av utstyr som medfører økt risiko for vannlekkasjer.

5.1 (11)

Lagt til "hæverket"



6.1 (3)

Nytt siste avsnitt for å klargjøre styrets mandat med justering av akonto

7.2 (1)

Originalt del av 5.1 (5), men er flyttet ut som et generelt punkt om mislighold uavhengig av type vedlikehold.

7.2 (2)

Dette avsnittet gir styret handlingsrom for å utøve konsekvenser ved brudd på ordensregler. Konsekvensene kan i ytterste tilfelle være at borettslaget utfører tiltak på beboers regning, men disse tiltakene skal være så lite som mulig og så billig som mulig for å rette opp brudd.

Pr. idag har styret ingen mulighet for konsekvens ved brudd på vedtekter og ordensregler (med unntak av korrigerende tilbakeføring av tiltak som er i strid med gjeldende regler) utover tvangssalg - noe som er ugunstig hvis det f.eks. gjelder rot eller søppelhåndtering.

7.2 (3)

Styret ser nødvendighet av dette for å redusere ganske betydelig tidsbruk på oppfølging av beboere som fortsetter henvendelser lenge etter sak er avsluttet fra styret.

9.1 (1)

Gjort mer generell enn eksisterende ordlyd da denne kun spesifiserer innkjørsler og parkeringshus. Behov kan oppstå andre steder - f.eks. ballbanen.



Husordensregler for Skovbakken Borettslag

Vedtatt 23.05.2020.

Endret 29.05.2008, 28.04.2010, 11.04.2010, 05.05.2014 og 29.09.2014, 26.05.2015, 02.05.2016, 11.05.2017 og 18.04.2018.

Revidert 14.06.2021.

1. Innledning

Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap. Alle er ansvarlige for å skape et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig. Det legges særlig vekt på å sikre bomiljøet, når det gjelder oppvekstvilkår, grøntarealer, energibruk og avfallshåndtering.

Vedtekter, husordens- og andre regler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne/beboerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Et tilsvarende ansvar gjelder også for skader som måtte påføres borettslagets eiendom.

Hovedregel i borettslaget er at konflikter mellom beboere best løses mellom beboere. Styret kan involveres etter at forsøk på konflikthåndtering mellom beboere ikke har nådd frem.

2. Ro

Alle dager mellom klokken 22:00 og klokken 08:00 skal det være ro i borettslaget. Styret kan sette egne tider for ballbanen ved behov.

Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er kun tillatt mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 alle hverdager, samt mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på lørdager.

Banking og bruk av drill og motoriserte hageredskaper er ikke tillatt av andre enn vaktmester på følgende dager:

- søndager
- høytidsdager og bevegelige helligdager
- onsdag før skjærtorsdag
- påskeaften/dagen før 1. påskedag
- 24. desember.

De nærmeste naboene må varsles når det holdes selskaper som medfører ekstra støy.



3. Avfall

Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo Kommune.

Husholdningsavfall skal legges i korrekte avfallsbeholdere i søppelbodene. Papir/papp legges i egne beholdere. Avfall skal kastet så plasseffektivt som mulig og beholderne skal ikke fylles mer enn at lokket kan settes ordentlig på.

Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne i søppelbodene.

4. Klesvask, tørking og teppebanking

Det er ikke tillatt å riste duker, sengeklær, tepper og lignende fra eller henge de over balkonger eller vinduer.

Tepper kan bankes på de oppsatte stativene mellom klokken 08:00 og klokken 20:00 på hverdager, og mellom klokken 10:00 og klokken 17:00 på lørdager.

5. Fellesrom i blokkene

Ingenting skal plasseres eller monteres i trapper, vindfang, inngangsparti og gangene i kjellerne. Hensatte/uvedkommende ting i fellesrom kan bli fjernet, uten videre varsel, for eiers regning og risiko.

Unntak er dørmatte og innrammede bilder på vegg i tillegg til barnevogner og hjelpemidler for forflytning som settes i vindfang, såfremt dette ikke hindrer passering eller adkomst til postkassene.

Lek og unødig opphold i kjeller og oppganger er ikke tillatt. Ytterdøren skal alltid være låst.

Ledige boder i lavblokker kan leies fra styret. Hver andel kan kun leie en ekstra bod utover de bodene som følger andel.

6. Uteområdene og fasade

Uteområdene skal holdes rene, ryddige og frie for søppel. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Alt av ballspill på tunene er forbudt.

Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei. Hekker/gjerder ut mot vei/gangvei kan maksimalt være 150 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisktsonen eller bevegelse i tilhørende vei.



Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær og busker i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

Det er ikke tillatt med slyng- og klatreplanter, eller helårs trær/busk/hekk som berører fasade og som kan være til skade for byggverk.

Andelseier er selv pliktig å holde sin hekk, busker eller trær innenfor grensene for tillatt høyde og omfang, og skal trimme disse årlig. Uteområder hvor andelseier har eksklusiv bruksrett skal være ryddig, stelt og ikke vokse fritt.

Inngangsvei ved rekkehus fra gangvei til trapp skal ha samme bredde som trapp, og holdes fri for grener, kvister, røtter og tilsvarende. Vedlikeholdsplikt for inngangsvei ligger samlet på andelseiere i tilhørende leiligheter i rekkehusenes 2. etasje.

Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på borettslagets område. Eneste unntak er kullgrill på tilrettelagte steder på fellesområdet.

Parabolantenne kan kun monteres etter godkjent søknad til styret. Det er kun tillatt med 1 parabol pr. leilighet.

Ved oppsetting eller endringer på markiser/solavskjerming, må styret godkjenne materialvalg, fargevalg og utførelse og innfesting/montering.

Plassering av skap og lignende på balkong som rager høyere enn balkongens rekkverk er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller montering i balkong.

Beboers lovlig oppsatte gjerder og vegetasjon (dvs godkjent av styret) kan ikke endres uten nytt vedtak i styret.

7. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere innenfor veibommene. Unntak til dette er:

- Kjøring av beboere/besøkende med spesielle behov
- Kjøring av flyttelass eller andre tunge lass (f.eks. mye bagasje - kun persontransport er ikke tillatt).

Slik kjøring må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn gangfart. Bommen ved innkjøringen skal lukkes etter hver gjennomkjøring. Kjøring/parkering utenfor gangvei er ikke tillatt.

Beboere og gjester skal parkere i henhold til skilting og gjeldende parkeringsregler. Større kjøretøy (lastebiler og lignende) og campingvogner skal ikke parkeres på borettslagets område.



Borettslagets utleieplasser kan kun leies ut til beboere som ikke allerede eier eller leier plass i parkeringshuset.

Hvis en andel eier eller leier plass i parkeringshus og leier én eller flere plasser på utleiedel, har styret mandat til å avslutte leieforhold på utleieplass hvis det kommer forespørsel om leie fra andel som ikke har parkeringsplass enten ute eller inne.

Private plasser i parkeringshusene kan kun videreleies til andre beboere. Eier av parkeringsplass plikter å informere styret om endring i bruk av sin parkeringsplass.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare annet enn ett sett bildekk og en takgrind. Hensatte/uvedkommende ting kan bli fjernet, uten videre varsel, for eiers regning og risiko.

Plassen må ryddes helt når det gis beskjed om at garasjene skal rengjøres. Garasjene skal holdes låst. Lek, sykling og unødig opphold er ikke tillatt.

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

Lading av biler skal kun skje via oppsatt ladeanlegg.

8. Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe og holde hund, samt katt som ikke går ute (innekatt). Dyr skal ikke luftes på borettslagets område og skal ikke gå i borettslagets sandkasser eller lekeplasser.

Beboere som har dyr eller som ønsker å anskaffe hund eller innekatt forplikter seg til å følge gjeldende bestemmelser og underskrive "Erklæring om dyrehold" som skal sendes styret.

Det er ikke tillatt å feste fuglekasser eller lignende på borettslagets fasade. Bruk av små, frittstående, fuglekasser og fuglebrett er tillatt. Det er ikke tillatt å mate ville dyr eller fugler på borettslagets område ved å kaste smuler og andre matrester på bakken.

9. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet.

Beboere plikter å varsle styret/vaktmester om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller OBOS gjelder på lik linje med husordensreglene.

Beboere plikter å registrere seg på Vibbo og motta meldinger fra styret via denne plattformen.



10. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene skal i første omgang tas opp av den som observerer dette, direkte med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Husordensreglene er omtalt i vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene er å anse som vesentlig mislighold.



Endringer i husordensregler 2021

Forklaring av forenklet språk og redaksjonelle endringer er ikke beskrevet under.

Overskrifter (f.eks. 3-3-3) henviser til paragraf 3, avsnitt 3, setning 3.

1-3

Lagt til. Vi må være et nærmiljø hvor beboere snakker sammen før styret involveres. Dette vil i de aller fleste tilfeller løse utfordringer bedre enn å gå direkte til styret - da dette ofte anses som direkte eskalering.

2-1-2

Lagt til egen setning om at styret kan sette egne tider for ro ved ballbanene.

5-1-2

Lagt til spesifisering om at upassende ting som blir plassert i fellesrom i lavblokkene kan fjernes hvis beboer ikke gjør det selv.

5-4

Spesifiserer policy på at hver andel kun kan leie 1 av utleieobjektene fra styret. Dette for å sikre at noen andeler leier flere, hvorpå noen som ikke har fått leie hvis det alt da er utleid. Dette speiles også i senere avsnitt om utleieplasser for biler.

6

Håndtering av forhold mellom 2. etg og 1. etg av rekkehusene er regulert av vedtektene. Tekst som ble puttet inn for noen år siden er fjernet da dette var unødvendig detaljert og heller bør reguleres via avtale mellom beboere. Hovedregel er at 2. etg. kun har rett på tilgang. Alt annet må avtales.

6-5

Lagt til da planter som går opp langs fasade er skadelig for borettslagets byggverk.

6-6-1

Lagt til minimumskrav om årlig trimming av egen hekk.

6-6-2

Lagt til forventning om minimum standard på uteområdet.

6-11-2

Lagt til ny setning for å unngå skader på balkong

7-1-3

Spesifiserer at det ikke er tillatt med kjøring av bil inne i borettslaget kun for å sette av eller hente personer som ikke har spesielle behov. Her forventes det at man selv går fra/til parkering. Ved behov for å tømme bil for bagasje etc er det fortsatt mulig å kjøre til inngang.



7-4 og 7-5

Nye avsnitt for å sikre rettferdig fordeling av utleieplasser.

7-6

Nytt avsnitt for å regulere utleie til internt i borettslaget og spesifisere opplysningsplikt om bruksendring.

7-7-2

Lagt til spesifisering om at upassende ting som blir plassert i parkeringshus kan fjernes hvis beboer ikke gjør det selv.

8-3

Nytt avsnitt om mating av dyr. Vi har utfordringer med fugler i borettslaget og trenger klare regler å forholde oss til slik at vi ikke tiltrekker oss skadedyr.

9

Lagt til krav om at beboer registrerer seg på Vibbo.



Forslag til ordinær generalforsamling 2021:

Salg av nyopprettet p-plass i parkeringshus

I 2020 besluttet styret å utnytte plassen i parkeringshuset bedre og opprettet en ny parkeringsplass i parkeringshuset ved Ravnåsveien 5. Denne parkeringsplassen er pr. idag en utleieplass.

Styret foreslår at denne kan legges ut for salg internt i borettslaget under følgende forutsetninger:

Parkeringsplassen kan kun selges til andelseier i Skovbakken borettslag. Andelseieren må tidligere ikke ha parkeringsplass tilknyttet sin andel. Kjøper må akseptere et løpende tillegg i felleskostnader som tilsvarer det som betales av andre som har fast parkeringsplass knyttet til sin andel. Parkeringsplassen og tilknyttede utgifter følger andelen den tilfaller etter salg. Andelseier plikter å opplyse evt. nye eiere om dette ved salg av sin enhet.

Forslag innsendt av

styret
v/August B. Hanssen (RV17B)

Utvikling av byggeveileder for borettslaget

Styret bruker mye tid på henvendelser om oppussing, uteområder, fasade og endringer i byggmasse og ser behovet for en byggeveileder slik flere nærliggende borettslag allerede har. Dette vil gjøre slike henvendelser enklere både for styret og beboere.

Byggeveileder vil f.eks. kunne inneholde godkjente rammer og prosesser for:

- Platting, gjerder, høye vekster etc. for uteområdene
- Oppussing i leiligheter
- Endring av planløsning (f.eks. riving av innvendig vegger)
- Tilbygg på leiligheter
- Sammenslåing av leiligheter
- Fasadeendringer

En viktig del av prosessen vil være å avklare muligheter for bedre utnyttelse av borettslagets byggmasse og areal (utvidelser, tilbygg, nybygg etc.), da dette ikke er blitt gjort siden borettslaget ble bygd.

Styret har innhentet tilbud fra arkitektbyråer for å bistå med denne prosessen. Arkitekt vil også bistå med eventuell reguleringsprosess opp mot kommunen hvis dette blir nødvendig.

Borettslaget hadde i 2020 et forprosjekt med Enerhaugen arkitektkontor for å avklare hvilke reguleringsmessige rammer borettslaget må forholde seg til for på å øke utnyttelse av borettslagets byggmasse.

Forprosjektet påpekte at det var gode muligheter for bedre utnyttelse av borettslagets bygg og at vellykket reguleringsprosess hos kommunen var sannsynlig, da flere omliggende borettslag allerede har fått tillatelse til dette. Kommunen har i disse prosessene lagt vekt på mulighet for økte bomuligheter for barnefamilier.

Veileder vil utvikles av styre, i samarbeid med arkitekt og andre fagfolk.

Øvre ramme for bistand fra arkitekt ligger på estimert 1.500.000,- ink. mva.

Det forventes at eventuell reguleringsprosess kan ta mellom 1,5 - 2 år. Kostnaden vil da kunne fordeles på iallefall 2021 og 2022 - kanskje også noe inn i 2023.

Dette betyr at årlig kostnad vil være ca. 750.000,- ink. mva.

Borettslaget har midler og budsjett til å ta denne kostnaden uten økt lån eller økning i felleskostnader.

Styret mener utvikling av byggeveileder vil være et viktig grep for å styrke kvaliteten på byggeprosesser og øke borettslagets attraktivitet for nye beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamling godkjenner utvikling av byggeveileder for borettslaget.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Thomas Evensen Ravnåsveien 17 J

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 C
Jørgen Knutzen Hallagerbakken 14 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

August Baugstø Hanssen
Bente Pettersen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Vy Nguyen Jin Tran Ravnåsveien 7 B
2. Anne Rognerud Ravnåsveien 9 A
3. Mohammad Zaman Hallagerbakken 12 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

Dani Ataya
Inga Byrkjeland
Anne Valborg Rognerud



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Ravnåsveien 15A, med åpent styrerom første og tredje tirsdag i måneden mellom kl. 1800-1900 (kontoret er midlertidig stengt for besøkende p.g.a smitte situasjon). Ellers er e-post til styret@skovbakken.no eller vibbo.no alltid tilgjengelig og foretrukket kommunikasjonskanal. Se Skovbakken Borettslags hjemmeside www.skovbakken.no eller vibbo.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeidet

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

Vektertjeneste

Borettslaget har i dag avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på tlf. 916 60 516.

Vaktmester

Skovbakken Borettslag har avtale Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på tlf. 22 62 50 27. Vi minner om at vaktmester primært utfører de oppgavene som er vedtektsfestet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd må den enkelte eier betale for ytterligere tjenester selv.

Renhold

Borettslaget har avsluttet avtale med Trappevask Service f.o.m juni 2021 og inngått avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av innvendige fellesarealer i blokkene.

Parkering og kjøring

Borettslaget har noen parkeringsplasser utenfor garasjeanleggene til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for synlig av- og pålessing. Alt kjøring inne i borettslaget tillatt kun ved ytterste nødvendighet må foregå i max. 5km/t og føreren må utvise *stor forsiktighet*. Borettslaget har avtale med P-service for å påse at reglene overholdes. P-service treffes på tlf. 21 08 28 80 eller 412 55 384.

Lading av kjøretøy

Lading av el-biler, ladbar hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på borettslagets fellesanlegg (stikkontaktene) er ikke tillatt. Stikkontaktene på parkeringshusene er kraftløse f.o.m kl.1800 t.o.m kl 0600 hver dag. Til tross for frakobling må de betraktes som strømledende. Lading av kjøretøy kan foregå kun fra Ohmia ladepunkter. Kontakt Ohmia for å inngå avtale.

Nøkler/skilt

Styret har ansvar for salg av nøkler til inngangsdørene i blokkene, søppelbodene, nøkler til garasjene og fjernkontroller til garasjene.

Oppgangsdører i lavblokkene kan åpnes digitalt med OBOS-nøkkel via appen Unloc. Informasjon om dette finnes her: <https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/for-beboerne/> Hjelp til bruk av digitale nøkler fås enklest via chattefunksjonen i Unloc sin app. Hvis dette ikke skulle fungere kan beboere ta kontakt med obosnokkel@obos.no eller support@unloc.app. Styret yter ikke teknisk brukerstøtte.



Beboere i lavblokker kan montere digital lås på egen inngangsdør for å kunne låse opp alle dører digitalt.

Bestilling av gratis skilt til ringetablå og postkasser kan gjøres kun ved andelsskifte.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring (OBOS Forsikring er solgt til Tryg Forsikring) med polise nr. 10594. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealet, veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i boligen, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden ved behov kan vaktmester kontaktes kan treffes på telefon 22 62 50 27 (døgnbetjent). Skaden meldes fortsatt til forsikringsavdelingen i Skovbakken Borettslag OBOS på tlf. 02333, eller e-post forsikring@obos.no. OBOS (eller vaktmester) melder skaden til forsikringsselskapet og 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 for egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Forsikringsvilkår kan fås ved å kontakte styret.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers 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 eventuelle manglende innbetalinger av felleskostnader.

Langtidsutleie av egen bolig

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Det skal også meldes til styret om alle som bebor den enkelte bolig, herunder endringer i husstandsmedlemmer og eventuelle hybelboere.

Kortidsutleie av egen bolig

Kortidsutleie defineres som utleie inntil 30 dager pr. år. Derfor andelseiere av borettslagsleiligheter kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år uten samtykke og godkjenning fra styret

Forkjøpsrett

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

Kraftleveranse

Alle leiligheter i borettslag har smarte «AMS» målere som gir mulighet for automatisk måling av strømforbruket, hovedsakelig på timebasis samtidig internettbasert kontroll/overvåkning. Alle beboere må velge strømlleverandør selv og inngå egne avtaler. Måler, hovedsikring og hovedbryter finnes her: Rekkehus: Inne i sikringsskap i hver enkelt leilighet. Blokker: I sikringsskap i kjeller i oppgang (to og to oppganger deler skap, slik at mulig du finner ditt i nabo oppgang). For de som ikke har nøkkel til skap (OLU nøkkel), fås dette utdelt ved å kontakte styret

Individuell måling og avregning av varme og varmt vann

Borettslaget har individuell måling av varme og varmt vann. Techem Norge AS (www.techem.no) har som sitt tjenestefelt å sette opp fordeling av energikostnader. Fordelingen blir gjort på bakgrunn av avleste verdier på radiatormålere og varmtvannsmålere. Det er IKKE lov å demontere, flytte eller dekke til målere uten skriftlig tillatelse fra styret.

Andelseierne betaler a-konto for fjernvarmen via husleien, det foretas oppgjør én gang pr. år. Hvis noen har betalt mer enn forbrukt vil vedkommende få penger tilbake og har noen brukt mer enn det som er innbetalt vil vedkommende få et tilleggskrav.

Justeringen av a-kontobeløp er styrets ansvar. Grunnlaget for a-konto justeringer er historiske totalkostnad for den enkelte leilighet, eventuelle endringer i energipriser og anbefalinger fra forretningsfører. Individuelle ønsker fra andelseiere om å justere a-konto må godkjennes av styret.

Beboerportal

Techem har en beboerportal hvor hver enkelt andelseier kan gå inn og opprette tilgang. Det kreves en aktiveringskode ved innlogging første gang. I beboerportalen vil dere kunne følge med på eget forbruk og målerverdier oppdateres daglig. Her vil man også kunne finne avregningsvedlegget sitt, som gir alle detaljer i forbindelse med avregningen/oppgjøret. De som ikke har mottatt brev med aktiveringskode, eller ikke har klart å logge seg på, kan ta kontakt med Techem på mail eller tlf. 22 02 14 59 (hverdager 9-14), se www.techem.no.

Har dere spørsmål til forbruk eller avregning, ta kontakt med oss på styret@skovbakken.no.

I forbindelse med flytting må Techem kontaktes for å lese av målere for varme og varmt vann.

Fjernvarme

Skovbakken Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme (tidligere Hafslund Fjernvarme AS). Fjernvarmen blir aldri skrudd helt av det, sirkulerer vann i systemet hele året. Årsaken til at det virker avskrudd om sommeren er at oppvarming av vann er skrudd av eller redusert til minimum. Den enkelte beboer skal kun justere temperaturen via termostaten på radiatorene, kontrollere anlegget for lekkasjer, rust og skader og luft radiatorer ved behov.

Vann og avløp

Andelseier har innenfor sin egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet hovedvannrøret (vannrørene) fra det punkt det kommer inn til leiligheten. Der (oftest) finner man hovedstoppekranen som stopper all vanntilførsel til leiligheten og varmtvann måleren. Viktig at man er kjent med passering av stoppekraner og at de stenges/åpnes av og til (c.a 3-4 ganger årlig) for å unngå at de ruster fast. For avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette til det går ut av leiligheten (til felles avløpsledning).

Energimerking

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

TV/internett

Altibox (Vikenfiber) leverer digital TV og internett i borettslaget. Beboer som flytter ut må selv si opp sin kundeavtale ved å kontakte kundeservice og ny beboer må selv kontakte kundeservice for avtale om utlevering av nødvendig utstyr, samt for bestilling av ønskede tjenester. Altibox kontaktes enten på tlf. 21454500 eller epost kundeservice@vikenfiber.no. For ytterligere informasjon se www.vikenfiber.no

Boder/fellesområder

Hver boenhet disponerer ute- og/eller kjellerbod. Kjellerbod er merket med leilighetsnummer og hører til leiligheten. Borettslaget har også boder til utleie, disse er merket med hus, oppgangs- nummer/bokstav og tall. Hvis dere ønsker å leie bod, kontakt styret for informasjon. Utleieboder som brukes uten at det er inngått dokumentert avtale med borettslaget gjennom styret/OBOS, blir ryddet og alt av løsøre som oppbevares der kastes. Kostnader for ulovlig bruk av bod og opprydding vil bli viderefakturert til den som har brukt boden. Alle private gjenstander som oppbevares i oppganger/fellesområder i kjellerboder vil bli kastet uten ytterligere forvarsel

Glas/vindu/verandadør

Sprekk i glass som følge av partiell oppvarming: Termisk brudd kan oppstå om mørk folie pålimes deler av glass eller om isolerende materiale (f.e persienner, gardin eller lig.) legges mot deler av glassflaten. Verken garanti eller borettslaget dekker reparasjon av termisk brudd(sprekk) eller andre glass skader. Verandadører og vinduer er produsert av Norgesvinduet. Alle bevegelige beslagsdeler må behandles med smøreolje minst en gang pr år eller ved behov, dette vil forebygge treghet og slitasje. Veiledning finnes på <https://norgesvinduet.no/monteringsvisninger-proff/>, eller kan fås ved å kontakte styret.

Ventilasjon

Husene våre er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Prinsippet for mekanisk avtrekksventilasjon er å tilføre frisk luft gjennom ventiler, og trekke brukt luft ut med vifter. Viftene på løftene sørger for nok luftveksling ved å suge brukt luft gjennom ventiler på bad/wc og kjøkken og tilføre frisk luft gjennom luftspalter i vinduene. Den friske lufta sendes inn i oppholdsrom og soverom, mens avtrekkslufta går ut gjennom kjøkken, wc/ våtrom. Spalter under dører sørger for å flytte luft mellom rommene. Ved å blokkere eller tette tilluftventiler, luftspalter i vinduene eller luftbevegelser gjennom rommene skapes luftsirkulasjonsforstyrrelse i hele huset som forårsaker bygnings-skader på grunn av kondens. Derfor er det pålagt å ha alle ventiler og luftkanaler åpne for luft sirkulasjon og forbudt å montere avtrekksvifter eller andre tildekninger/påkoblinger på luftkanaler eller lufteventiler.

Balkonger – felles

Antennen eller dets festeanordning må ikke monteres i husveggen, balkongkonstruksjon eller fasade-elementer. Ingen inngrep i balkongkonstruksjoner er tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Legging av flytende (ikke tilfestet: limt, spikret, skudd eller på noen måte fastlåst) gulvbelegg er tillatt. Plassering av skap og lignende som rager høyere enn rekkverk er ikke tillatt. Innvendig vedlikehold av balkongen er andelseierens ansvar. Det ikke er tillatt å riste eller henge opp duker, sengeklær, tepper og lignende fra balkonger eller vinduer. *Klesvask må ikke henge ute på søndager eller andre helligdager.*

Rekkehus: Balkongene har nå fått nye gulv i 2019 som er av impregnerert trevirke. Impregnerert tre er teknisk sett ett holdbart produkt som ikke trengs vedlikehold med det anbefales på det sterkeste å ikke bruke heldekkende gulvbelegg som f.e kunstgress eller uteteppes som stenger for luftsirkulasjon, reduserer naturlig tørking og holder fuktighet inne.

Informasjon om borettslaget:

Ytterligere informasjon om borettslaget finnes på vibbo.no og på www.skovbakken.no. Nytt og betydelig forbedret nettside ble opprettet i 2021. *Styret bruker anledning å takke Thomas Evensen som ofret mye fritid til dette.*

Større vedlikeholdsoppgaver:

2020-2021	Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
2019-2020	Løpende vedlikehold, radon måling i utvalgte leiligheter.
2018-2019	Vedlikehold av balkonger/fasader rekkehus, vedlikeholdsrens av avløp
2017-2018	Vedlikehold balkonger blokk, mindre dreneringsarbeid.
2014-2016	Omfattende rehabilitering. Nye dører og vinduer, nye oppgangsdører, etterisolering av gavlvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak på 5 av 8 blokker, nytt ventilasjonsanlegg i rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasadevedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter i blokkene, nye varme- og vannmålere
2013	Vedlikehold av garasjeanlegg.



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/skovbakken>

OBS!

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Skovbakken Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)



KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styrets postkasse innen 4. juni. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen 14. juni.

- Pr epost til styret@skovbakken.no

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)