



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 337 640	16 452 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 337 640</b>	<b>16 452 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			72 305
Annen driftskostnad		10 419 118	8 898 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 875 518</b>	<b>9 427 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 462 123</b>	<b>7 024 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		198 163	49 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>198 163</b>	<b>49 802</b>
Annen finanskostnad		2 998 000	1 694 690
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 998 000</b>	<b>1 694 690</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 799 837</b>	<b>-1 644 888</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 662 285	5 379 945
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		98 826 419	98 826 419
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		178 937	68 293
Sum finansielle anleggsmidler		182 837	72 193
Sum anleggsmidler		99 009 256	98 898 612
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 590	-3 485
Andre fordringer		54 894	79 379
Sum fordringer		69 484	75 894
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 695 751	8 724 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 695 751	8 724 121
Sum omløpsmidler		8 765 235	8 800 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 327 932	5 990 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 327 932</b>	<b>-5 990 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 302 832</b>	<b>-5 965 117</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 345 373	66 484 015
Øvrig langsiktig gjeld		45 543 827	45 435 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 889 200</b>	<b>111 919 772</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 889 200</b>	<b>111 919 772</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		487 725	13 661
Leverandørgjeld		686 103	1 073 697
Annen kortsiktig gjeld		14 295	656 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 188 123</b>	<b>1 743 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 077 323</b>	<b>113 663 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617829

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 337 640	16 452 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 337 640</b>	<b>16 452 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			72 305
Annen driftskostnad	10	10 419 118	8 898 731
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 875 518</b>	<b>9 427 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 462 123</b>	<b>7 024 833</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		198 163	49 802
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>198 163</b>	<b>49 802</b>
Annen finanskostnad		2 998 000	1 694 690
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 998 000</b>	<b>1 694 690</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 799 837</b>	<b>-1 644 888</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 662 285	5 379 945
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 662 285</b>	<b>5 379 945</b>



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		98 826 418	98 826 418
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		98 826 419	98 826 419
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		178 937	68 293
Sum finansielle anleggsmidler		182 837	72 193
Sum anleggsmidler		99 009 256	98 898 612
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 590	-3 485
Andre fordringer		54 894	79 379
Sum fordringer		69 484	75 894
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 695 751	8 724 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 695 751	8 724 121
Sum omløpsmidler		8 765 235	8 800 015
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 327 932	5 990 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 327 932</b>	<b>-5 990 217</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 302 832</b>	<b>-5 965 117</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 345 373	66 484 015
Øvrig langsiktig gjeld	45 543 827	45 435 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>108 889 200</b>	<b>111 919 772</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>108 889 200</b>	<b>111 919 772</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	487 725	13 661
Leverandørgjeld	686 103	1 073 697
Annen kortsiktig gjeld	14 295	656 613
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 188 123</b>	<b>1 743 972</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>110 077 323</b>	<b>113 663 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 470

Skovbakken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Skovbakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 21:00 og lukker 8. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/470>

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:00 , Misjonskirken, Ravnåsveien 3.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Oppsett av solceller
8. Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade
9. Endring av husordensregler nr 3. Avfall
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Skovbakken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder

### Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen er valgt som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 470 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 6

### Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag fra styret

Endring av vedtektene- krever minst to tredjedels flertall

Dagens vedtekt :

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Forslag -endring av vedtektene



## 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stor- Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS. Borettslaget har autorisert og godkjent forretningsfører. Forretningsfører eller oppgaver som utføres av forretningsfører velges av styret.

*Vi understreker at vedtaket ikke berører borettslagets forhold til boligbyggelaget OBOS. Vedtaket dreier seg kun om forretningsførsel. Skovbakken vil fortsatt være tilknyttet boligbyggelaget OBOS med de ordninger som følger av dette – blant annet forkjøpsrett og medlemsfordeler.*

### Saksinformasjon

OBOS er Norges største boligbyggelag med om lag 260 000 boliger under forvaltning, og vel en halv million medlemmer i 2022. OBOS har som mål å bygge og forvalte boliger for medlemmene.

OBOS ble stiftet i 1929 som Oslo og Omland Bolig og Sparelag (OOBS). Den kooperative modellen var et forsøk på å løsrive seg fra de kapitalistiske markedskreftene. I 1935 inngikk OOBS et samarbeid med Oslo kommune, skiftet navn til Oslo Bolig og Sparelag – OBOS. OBOS ble kommunens byggende organ. Husbanken og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) ble stiftet i 1946. Boligkooperasjonen (NBBL), der OBOS var det største boligbyggelaget, ble viktige aktører i oppbyggingen av den norske velferdsstaten i form av sosial boligbygging. Målsettingen var å bygge «en høvelig bolig til en akseptabel pris», slik det het i flere stortingsmeldinger.

Med liberaliseringen på 1980-tallet ble all prisregulering og Husbankens kvalitetskrav fjernet. OBOS har tilpasset seg denne virkeligheten og er i dag en utbygger på samme måte som andre private aktører i boligmarkedet.

OBOS har utviklet seg fra et boligbyggelag til et konsern med en rekke virksomheter innen boligutvikling, bank, forsikring, eiendomsmegling, forvaltning, rådgivning, næringsseiendom og digitale tjenester, også i utlandet. Den første OBOS-administrasjonen fikk lokaler i Skippergata og besto fra begynnelsen av en forretningsfører/direktør, en kassererske, en kontorsjef og en kontordame. Etter hvert ble det ansatt en arkitekt og to byggekondotører. Ved utgangen av 2021 hadde OBOS 2622 ansatte, hvorav 945 i Sverige. Per 2022 hadde OBOS om lag 260 000 boliger under forvaltning og vel en halv million medlemmer.

Skovbakken borettslag er tilknyttet OBOS. Det betyr at vi er et «OBOS borettslag». Det medfører at alle som eier en del av eller en hel andel (bolig) i borettslaget må være medlem av OBOS. Og vi er stolte medlemmer av et boligbyggelag som både var og er en viktig del av boligpolitikken. Vi nyter den kompetansen, respekten og tyngden OBOS tilbyr. Det er trygt å ha en sterk alliert. Men med utviklingen kom også endringer som er vanskelig å unngå når selskapet vokser og tar flere roller i samfunnet. Vi ser at nær kontorer ble borte, oppgaver deles eller delegeres til flere avdelinger som ikke er så flinke til å kommunisere med hverandre og at kostnader for tjenester blir større. Det er ingen tvil at alle kostnader kan begrunnes men f.eks administrering av vanlig bankkort som er tilknyttet borettslaget fått årlig fastpris på 6 000 kr I tillegg fakturering for arbeid etter medgått tid, kortet også ble uten advarsel sperret til nettbruk (vi brukte det til å betale for IT tjenester , hvis noen lurer på så det er c.a 60kr/mnd ), kortet er selvfølgelig ble sagt opp. Dette er et av flere eksempler på at det er rom for forbedringer og forhandlinger.

I borettslaget er det styret som har mest kontakt med Obos , dette gjelder faktureringer, elektroniske kommunikasjons- og arbeidsplattformer som Vibbo eller Styrerommet. Borettslaget har IN lån fra Obos banken og vi kjøper alle forvaltnings tjenester fra Obos og administrerer forsikringstaker gjennom Obos

Styret opplever at kommunikasjon og kostnader har stor forbedringspotensiale og at vi av og til blir neglisjert , dette gjelder ikke vår direkte forvalter/rådgiver i eiendomsforvaltning men andre øvrige avdelinger i Obos. Det er også mulig at borettslaget kan få kjøpt enkelte tjenester fra andre leverandører som tilbyr samme kvalitet, men med mindre kostnader. Vi ser at forvaltning og rådgiving blir vanlig vare eller tjeneste som flere kan konkurrere



om og derfor ser det ut som fordel av borettslaget for bedre mulighet å velge eller legge enkelte oppgaver til anbud. Med sentralisering og nedleggelse av bemannet nærkontorer har krav om plasseringa forretningskontor mistet viktighet, derfor ser vi fordeler med å fjerne krav om dette.

Viktig å påpeke at styret har ingen konkrete planer å endre dagens forvaltningsprosess med ser det som fordel for borettslaget å ha mulighet å velge fra flere.

#### Styrets innstilling

Endring av vedtektene- krever minst to tredjedels flertall

Dagens vedtekt :

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

#### Forslag -endring av vedtektene

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stor- Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS. Borettslaget har autorisert og godkjent forretningsfører. Forretningsfører eller oppgaver som utføres av forretningsfører velges av styret.

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 7

## Oppsett av solceller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Saksinformasjon

Borettslaget vårt består av 12 bolighus og 2 frittstående garasjehus. Vi har et betydelig areal med tak og vegger som kan benyttes til oppsett av solceller. Særlig blir dette gunstig ved evt. vedlikehold eller bytting av tak. Som vi vet, av informasjon om vedlikehold, har vi to tak som fortsatt er opprinnelige, (dvs fra byggeåret) dette gjelder Ravnåsveien 5 og 15. Disse to holder fortsatt stand, men levetiden deres nærmer seg slutten. Styret mener at det kunne blitt meget gunstig å vurdere mulighet for å etablere solceller på nye tak, når takene en dag skal byttes. Med ny utvikling innen dette fagfeltet skal installasjon av solceller bli enklere og ikke minst rimeligere når det gjelder søknad, plan og bygg, og at strømmen som genereres kan benyttes til egne beboere. Forslagene fra myndighetene til forskriftsendring ligger nå ute på høring, med svarfrist nå i nærmeste fremtid sept/oktober. Blir dette vedtatt så vil det sannsynligvis lønne seg å installere solceller.

Borettslagets årlige forbruk på strøm er nå ca 120 000 kWh. Vi har et ganske stabilt forbruk siden oppvarming og varmtvann går på fjernvarme. Vi har ikke så mange andre potensielle muligheter til å kunne spare strøm, og mener at det kunne være gunstig å se på muligheten til å kunne hente strøm fra solen, og samtidig bidra til ren energi.



## Styrets innstilling

Styret får mandat til å utrede og kartlegge oppsett av solceller (solceller omdanner solenergi direkte til elektrisk energi) og hvis dette er gunstig for borettslaget gis styret mandat til å innhente finansiering, søke nødvendige tillatelser og etablere solcelleanlegg(ene).

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

## Sak 8

### Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade

#### Forslag fremmet av:

Elina Buene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende reglene om høyde på vegetasjon: *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 frisiktsonen 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.*

Forslag til endring: Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplantning utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

#### Saksinformasjon

Flere beboerne ser ut til å ønske seg muligheten for å ha høyere hekk enn det som nå tillates etter vedtak fra tidligere generalforsamling. Og jeg foreslår derfor at Husordensreglene endres for å imøtekomme beboeres ønsker. Det vil også se mer estetisk ut om hekken kan holde lik høyde ut mot gangveien som den kan ha i naboskillene mot sidene.

#### Forslag til vedtak

Ny tekst: Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplantning utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hageflekk med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.





Mohammed Zaman Hallagerbakken 12 B

Anita Hansen Ravnåsveien 17 K

D.[]Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5 B

E.[]Som valgkomité foreslås:

Anita Hansen Ravnåsveien 17 K

Dato 29.04.2024

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

Anita Hansen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Pettersen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- August Baugstø Hanssen
- Silje Li Røen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Hansen
- Marco Riquelme
- Muhammed Zaman

**Valg av 1 valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [ingen kandidater]

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.



### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martynas Danelavicius

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- [ingen kandidat som varadelegat]



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bente Pettersen	Ravnåsveien 9 H
Nestleder	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Styremedlem	August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17 B
Styremedlem	Elina Buene	Hallagerbakken 10 C
Varamedlem	Anita Hansen	Ravnåsveien 17 K
Varamedlem	Marco Riquelme	Ravnåsveien 11 B
Varamedlem	Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Martynas Danelavicius

Ravnåsveien 5 B

Varadelegert

### Valgkomiteen

Anita Hansen

Ravnåsveien 17 K

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

185 50 51

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Skovbakken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt innkreving av kapitalkostnader grunnet renteøkninger.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettetert med kr 267 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.03.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2/0 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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		Budsjett 2023	Budsjett 2024
		Regnskap 2023	Regnskap 2022 -		
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 056 043</b>	<b>5 342 848</b>	<b>7 056 043</b>	<b>7 577 112</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 662 286	5 379 945	3 021 000	-1 740 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	72 305	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 432 181	-2 975 907	-379 000	-2 346 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-706 461	-762 412	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 574	-736	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>521 070</b>	<b>1 713 195</b>	<b>2 642 000</b>	<b>-4 086 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 577 112</b>	<b>7 056 043</b>	<b>9 698 043</b>	<b>3 491 112</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 765 235	8 800 015		
Kortsiktig gjeld		-1 188 123	-1 743 972		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 577 112</b>	<b>7 056 043</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	5 429 707	4 669 252	4 805 160	5 724 516
Innkrevde felleskostnader	2	11 153 994	10 805 292	11 208 840	12 030 484
Andre inntekter	3	47 478	215 313	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 631 179</b>	<b>15 689 857</b>	<b>16 014 000</b>	<b>17 755 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-60 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	0	-72 305	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 000	-14 250	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-251 540	-241 405	-250 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-337 052	-255 228	-75 000	-550 000
Kontingenter		-75 600	-75 600	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-2 616 428	-1 323 586	-2 535 000	-6 750 000
Forsikringer		-926 496	-843 125	-927 000	-1 118 000
Kommunale avgifter	9	-2 673 902	-2 256 861	-2 583 000	-3 083 000
Energi/fyring	10	-430 960	-824 477	-850 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 208 008	-1 139 976	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 884 132	-1 924 224	-1 737 000	-1 983 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 875 518</b>	<b>-9 427 436</b>	<b>-10 758 000</b>	<b>-16 150 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 755 662</b>	<b>6 262 421</b>	<b>5 256 000</b>	<b>1 605 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		706 461	762 412	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 462 123</b>	<b>7 024 833</b>	<b>5 256 000</b>	<b>1 605 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	198 163	49 802	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 998 000	-1 694 690	-2 285 000	-3 395 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 799 837</b>	<b>-1 644 888</b>	<b>-2 235 000</b>	<b>-3 345 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 662 286</b>	<b>5 379 945</b>	<b>3 021 000</b>	<b>-1 740 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 662 286	5 379 945		

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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		178 937	68 293
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>99 009 256</b>	<b>98 898 612</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		14 590	-3 486
Forskuddsbetalte kostnader		6 199	0
Andre kortsiktige fordringer	17	48 695	79 379
Driftskonto OBOS-banken		2 457 546	2 220 872
Driftskonto OBOS-banken II		0	421
Sparekonto OBOS-banken		6 238 205	6 502 828
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 765 235</b>	<b>8 800 015</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Udekket tap	19	-2 327 932	-5 990 217
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 302 832</b>	<b>-5 965 117</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	63 345 373	66 484 015
Borettsinnskudd	21	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	22	175 627	67 557
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>108 889 200</b>	<b>111 919 772</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		686 103	1 073 697
Påløpte renter		303 492	13 661
Påløpte avdrag		184 233	0
Energiavregning	23	14 295	656 613
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 188 123</b>	<b>1 743 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 774 491</b>	<b>107 698 626</b>



9

Skovbakken Borettslag

Pantstillelse	24	220 825 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024  
Styret i Skovbakken Borettslag

Bente Pettersen

Martynas Danelavicius

August Baugstø Hanssen

Elina Buene

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

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

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 546 712
Trappevask	407 442
Bod	181 440
Parkering	94 200
Kapitalkost. lån 1	5 251 317
Regulering lån 1	178 390
Overført til kapitalkostnader	-5 429 707
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 229 794</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-64 800
Parkering	-11 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 153 994</b>

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

Reversert tapsavsetning	4 170
Fakturert for egenandel	20 000
Forbruk ladestrøm 2021 til 2023	3 559
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	3 387
Nøkler, ViaOBOS	5 250
Skilt, ViaOBOS	200
Erstatning fra Tryg forsikring	7 312
Utleie, ViaOBOS	3 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>47 478</b>

Reversert tapsavsetning gjelder kundefordring, som stod som ubetalt i 2022. Kravet er ikke lenger åpent, dermed reverseres avsetning.

Det er fakturert for egenandel, men mottatte fakturaer for egenandel utgjør mindre enn hva som er fakturert i 2023. Dermed blir dette inntektsført.

Erstatning fra Tryg forsikring er lik kontantoppgjør, fratrukket utlegg og egenandel.

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

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

Juridisk bistand	-48 438
OBOS Prosjekt AS	-260 515
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-337 052</b>

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

Malerarbeid, Alliero AS	-822 938
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-822 938</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-449 281
Drift/vedlikehold VVS	-84 064
Drift/vedlikehold elektro	-61 138
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-504 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-508 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-182 208
Kostnader dugnader	-3 871
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 616 428</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 489 336
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-1 183 036
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 673 902</b>

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

Elektrisk energi	-148 987
Andre fyringskostnader	-281 973
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-430 960</b>

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

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 188
Driftsmateriell	-21 381
Lyspærer og sikringer	-9 085
Vaktmestertjenester	-1 019 052
Vakthold	-188 289
Renhold ved firmaer	-453 890
Andre fremmede tjenester	-96 244
Kontor- og datarekvisita	-3 651
Trykksaker	-5 712
Andre kontorkostnader	-2 453
Telefon/bredbånd	-1 808
Bank- og kortgebyr	-2 994
Velferdskostnader	-6 387
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 884 132</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 888
Renter av sparekonto i OBOS-banken	185 377
Renter bank	2 574
Andre renteinntekter	324
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>198 163</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 997 526
Renter på leverandørgjeld	-474
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 998 000</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.185/bnr.50 og 51.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-506 123	

1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** 1

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** 0**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, skadesak 2305824	4 143
Nullavregning, IN-lån	44 552

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** 48 695**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	771 947
Egenkapital fra IN tidligere	1 068 003
Egenkapital fra IN 2023	706 461
Reduksjon EK fra IN	-218 479

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** 2 327 932

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Banknavn

Renter 31.12: 5,45 %, løpetid 20 år

Opprinnelig, 2020

-74 014 291

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 462 273

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 432 181

Nedbetalt tidligere, IN

1 068 003

Nedbetalt i år, IN

706 461

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-63 345 373**

Lånet er et annuitetslån.

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

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

Opprinnelig 1984

-45 325 200

Opprinnelig 2007, leilighet nr. 162

-43 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-45 368 200****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-175 627

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-175 627****NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 219 946

**SUM INNTEKTER****-1 219 946****KOSTNADER**

Administrasjon

150 611

Fjernvarme

1 055 041

**SUM KOSTNADER****1 205 651****SUM ENERGIAVREGNING****-14 295**

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

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	63 345 373
Påløpte avdrag	184 233
Bregnede IN-forpliktelser	1 555 985
<b>TOTALT</b>	<b>110 453 791</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	96 750 000
Tomt	2 076 418
<b>TOTALT</b>	<b>98 826 418</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### INFORMASJON FRA STYRET 2023-2024

Juni er måneden for generalforsamling i Skovbakken borettslag, og med den kommer styrets beretning. Denne er ment å gjenspeile styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og hendelser siden sist generalforsamling. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av fellesarealer både ute og inne, sikrer vi kvaliteten og verdien på bygningmassen og eiendommen totalt sett.

### HVA BETYR DET Å SITTE I STYRET?

Borettslagets styre er valgt av andelseierne ved generalforsamlingen - som er lagets øverste myndighet. Her har alle andelseiere stemmerett og utgjør på denne måten sammen borettslagets besluttsende organ. De vedtakene som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. De hviler en særskilt plikt at de vedtak som fattes under generalforsamlingen er til det beste for borettslaget. Når generalforsamlingen velger sitt styre for kommende periode, gir generalforsamlingen styret mandat og styringsrett til å drifte og vedlikeholde borettslaget. Styret er ansvarlig for forsvarlig drift, løpende vedlikehold og økonomisk balanse i regnskapet.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter også godkjenning av nye andelseiere, protokollføring, anvisning og betaling av fakturaer. Vi behandler ca 400-500 fakturaene hvert år. I tillegg kommer en rekke henvendelser fra beboere som følges opp så raskt og godt som mulig.

Når man blir valgt inn i styret blir man pålagt å følge de retningslinjer som gjelder for styrearbeid. Retningslinjene omhandler blant annet habilitetskrav, forvalteransvar, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater, samt attestasjons- og anvisningsrett. Alle styreprotokoller sendes til Forvaltningsavdelingen i OBOS.

Styret har informasjonsplikt overfor beboerne, men samtidig er det viktig å huske at det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Styret tilstreber gjennomsiktighet i forhold til pågående prosesser, løpende drift og mindre vedtak. Styret legger derfor fortløpende ut oppdateringer og informasjon om driften på **Vibbo/Skovbakken**, og vi har åpent kontor før hvert styremøte.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### **Styret**

Styret kan kontaktes via [vibbo.no](http://vibbo.no) eller e-post [styret@skovbakken.no](mailto:styret@skovbakken.no). Alle parter er interessert i at henvendelser til styret skal besvares raskt, og løses hurtig. Den enkleste og hurtigste måten å nå oss på [vibbo](http://vibbo.no)/meldinger. Da er det automatisk flere i styret som får melding, i tillegg til at vi da har skriftlig dokumentasjon. Styret oppfordrer derfor flest mulig til å bruke denne måten å nå oss på. De som ikke har tilgang til [vibbo](http://vibbo.no) og e-post kan legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet. Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og telefon. Klager må alltid leveres skriftlig (brev/e-post). Saker som ønskes behandlet må sendes gjennom [vibbo.no](http://vibbo.no), eller ved å legge skriftlige henvendelser i postkassen utenfor styrerommet senest 1 uke før styremøte. Saker må inneholde klar beskrivelse av saken og et forslag til ønsket vedtak av styret.

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

#### **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold og tilkaller tjeneste. Vekterne kan tilkalles ved f.e. støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved følelse av utrygghet. Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 88 14 74. Dette er et



dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen. Det gamle nummeret 91660516 også er tilkoblet til vekterne (Sentralbord tlf : 02452)  
I 2024 har styret inngått direkte avtale med Securitas dette gitt økt kontroll punkter og raskere utrykning ved behov.

### Vaktmester

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. Styret hadde flere runder med vaktmester leverandører og valgt å beholde Christiania Forvaltning & Eiendom AS som gjennomgår flere strukturelle endringer som , vi håper, gir positiv resultat til kunder.

### Renhold -opp ganger blokkene

Borettslaget har avtale med Kleva as som startet fra 01/04/23.

### Parkering og kjøring

Borettslaget har noen parkeringsplasser utenfor garasjeanleggene til utleie. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret. I det siste ble det betydelig reduksjon av parkeringsmuligheter i bydelen og våre leieplasser har ventetid.

Det er ikke anledning for noen å parkere inne i borettslaget annet enn for synlig av- og pålesing. Alt kjøring inne i borettslaget tillatt kun ved ytterste nødvendighet og må foregå i max. 5km/t og føreren må utvise stor forsiktighet. Skovbakken Borettslag 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.

Skovbakken har 2 gjesteparkeringer som er lokalisert i hver ende av laget.

Gjesteparkeringen skal benyttes av besøkende, håndverkere, bud og andre som ikke bor her men har engasjement i borettslaget. Alle gjester på gjesteparkering skal registreres elektronisk (Kjøretøy med merking-uniformerte kjøretøy f.e offentlig godkjent hjemmetjenesten tillates parkering på gjesteparkering uten registrering). Beboere i Skovbakken må selv utstede en digital parkeringstillatelse på gjesteparkeringen til sine gjester. Legg inn kjøretøyets kjennemerke og velg lengde på parkering, maks 15 minutter etter parkering. For å unngå misbruk av gjesteparkeringen er det tillatt å stå der i maks 3 døgn, deretter er det 5 døgns karenstid, evnt. 24 timer (1 døgn) parkering/registrering med 48 t(2 døgn) karantene. Det finnes også et valg for de som får korte hyppige besøk, her er valget 6 timer, da uten karenstid i etterkant.

Når det er behov for parkeringstillatelse utover 3 døgn, eller andre individuelle behov, kan dere kontakte styret om en utvidet parkeringstillatelse. Registrering av parkering på gjesteparkeringen gjøres gjennom link som sammen med passord er tilsendt alle andelseiere. Ta kontakt med styret hvis ikke fått eller glemt.

### Lading av kjøretøy

Lading av el-biler, ladbare 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 Aneo (tidligere Ohmia) ladepunkter. Kontakt Aneo 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 og garasjeport kan åpnes digitalt med OBOS-nøkkel via appen Unloc. Bestilling av gratis skilt til ringetablå og postkasser kan gjøres kun ved andelsskifte.

## Tv og internett

Borettslaget har felles avtale for levering av tv og internett. ALTIBOX(VIKENFIBER) er de som leverer digital tv og internett ( [www.altibox.no](http://www.altibox.no) ) ; Kundeservice tel . 21454500 eller [kundeservice@vikenfiber.no](mailto:kundeservice@vikenfiber.no).

## Fjernvarme

I Skovbakken borettslag er det installert felles fjernvarmeanlegg som varmes opp med varmt vann fra Hafslund Oslo Celsio (tld Fortum, Hafslund, Viken fjernvarme) . Fjernvarmen blir aldri skrudd helt av, og det sirkulerer vann i systemet hele året. Årsaken til at det virker avskrudd om sommeren er at oppvarming av vann er skrudt av eller redusert til minimum. Vi har såkalt fordelingsregnskap. Borettslaget faktureres for totalt energiforbruk, basert på mengden energi som går gjennom systemet - både til oppvarming og varmtvann. Dette totalforbruket fordeles på den enkelte leiligheten på bakgrunn av målere i hver bolig. Målere for oppvarming sitter på hver enkelt radiator. Målere for varmtvann er som regel montert ved avgrensning fra felles rør, og etter hovedstoppekranen. Målingene sendes trådløst til TECHEM , som er ansvarlig for avregningene. Disse målingene danner grunnlag for beregning av den enkelte leilighets andel av totalforbruket. 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. **Det er ikke lov til å demontere/flytte/tildekke vann/radiator målere uten skriftlig tillatelse fra 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. Det pålagt å ha alle ventiler og luftkanaler åpne for luftsirkulasjon og inspeksjon. Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk gjennom ventilasjon (Uten riktig til- og fraluft vil innklimaet bli dårlig). Det er forbudt å tildekke (unntaket er støvete oppsingsarbeid -da må ventilasjon dekkes til for å unngå av støv eller små byggavfall partikler kan bli dratt inn og ødelegge vifte eller sette seg fast i kanaler) lukke eller montere utstyr på luftkanaler. Motorisert kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre vifter i avsugene eller tilkoblet med rør/slange rett til ventilasjon er ikke tillatt, rett og slett fordi det ødelegger hele ventilasjonssystemet i huset.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å vedlikeholde (rense, bytte batteri og lig. ) sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette 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 blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Alt dette og mye mer er beskrevet på vibbo /Temaer

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2023-2024 Overgang til nedgravd avfallsløsning, prosjektering av felles sykkelparkeringer, fasademaling blokkene
- 2022-2023 Løpende vedlikehold, fasademaling blokkene
- 2021-2022 Løpende vedlikehold, maling og vedlikeholds arbeid rekkehus – fasadesiden, ventilasjons rens blokkene
- 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 (ikke avsluttet), vedlikeholdsrens avløp
- 2017-2018 Vedlikehold balkonger
- 2014-2016 Omfattende rehabilitering:  
Nye dører og vinduer, nye oppgangsdør, etterisolering av gavelvegger på blokkene og takene på alle husene, nye tak i 5 av 8 blokkene, nytt ventilasjonsanlegg på rekkehusene, nye lekeplasser, nye utelamper, diverse fasade vedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter blokkene, nye varme/vann målere
- 2013 Rehabilitering av garasjeanlegget etter brannen 14. august.
- 2011 Takrenner på rekkehus er byttet på forsiden pga vannskade.  
Rehabilitering av kjeller i Hallagerbakken 10 A pga vannskade.  
Innbruddssikring garasjer.
- 2010 Rehabilitering av rekkehusfasadene og rensing av luftkanaler og ventiler
- 2009 Asfaltering av veier og parkeringsplass.  
Utskifting av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere i alle leilighetene.  
Utbedring av EI-anlegg på fellesområder etter pålegg fra Hafslund.  
Byttet takplater på Hallagerbakken 14 D.
- 2008 Ferdigstillelse av blokkene  
Oppussing av alle oppganger  
Utbedring av gavelvegger, Ravnåsvn 11 A og 13 B  
Kontroll av el-anlegg på fellesområder - Hafslund  
Kontroll av lekeplassene
- 2007 Rehabilitering av blokker fortsetter. Utbedring av rekkehus
- 2006 Rehabilitering av blokker påbegynt



2005	Maling av rekkehus ferdigstilt
2004	Legging av nye tak på rekkehusene. Skifte av alle hovedstoppekraner i blokkene. Oppstart på maling av rekkehus.
2003	Startet arbeid med taklegging rekkehusene. Avsluttet arbeidet med å skifte hovedstoppekraner i blokkene. Monterte brannstiger i Ravnåsveien 7 A til 7 E.
2002	Rehabilitering rekkehus pga vannskader
2001	Skiftet ut gjerder mot gangveier. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene. Skiftet kranser og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7. Skiftet termostater på radiatorer.
2000	Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene
1999	Ferdigstillelse av beisearbeidet. Innredning av fellesrom i 12 C. Inngjerding av oppstillingsplass for traktor. Opprusting av utearealene. Innkjøp av ny bom. Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.
1998	Slutføring av idrettsbanen. Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun. Innkjøp av nye lekeapparater. Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising. Rensing av luftkanaler i blokker og rekkehus. Installering av ringetablåer/porttelefoner
1997	Anlagt fartsdempere og idrettsplass
1996	Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.24  
Selskapsnummer: 470 Selskapsnavn: Skovbakken Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollfører og protokollvitner</b></p> <p>Daniel Walter er valgt som protokollfører. August Baugstø Hanssen og Anita Hansen er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 6 Endring av vedtektene

Styrets innstilling vedtas

- For  
 Mot

## Sak 7 Oppsett av solceller

Styrets innstilling vedtas

- For  
 Mot

## Sak 8 Endring av husordensregler nr 6. Uteområdene og fasade

Ny tekst: Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei og all beplanting utføres på eget ansvar og kostnad. Hekker mot vei/gangvei kan maksimalt være 180 cm høye. Gjerder og hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsonen eller bevegelse i tilhørende vei. Hekker mellom hager kan maksimalt være 180 cm høye. Trær i hagefleck med bruksrett til én andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

- For  
 Mot

## Sak 9 Endring av husordensregler nr 3. Avfall

Ny tekst: Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husholdningsavfall skal legges i korrekte nedgravde avfallsbeholdere. Det presiseres at beholderne kun skal brukes kun til sortert husholdningsavfall. Avfall skal kastes så plasseffektivt som mulig og ikke blir større enn åpningen i beholderen. Det skal ikke settes noen form for avfall utenfor eller ovenpå beholderne. Levering av avfallet må ikke bli støyende hvis dette gjøres når det er ro tid i borettslaget (mellom kl 2200-0800). De som ikke håndterer søppelet sitt riktig kan bli pålagt å betale for ekstra for opprydding/sortering.

- For  
 Mot



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Bente Pettersen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

August Baugstø Hanssen

Silje Li Røen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Anita Hansen

Marco Riquelme

Muhammed Zaman

**Valgkomiteen** (kun 1 skal velges)

[ingen kandidater]

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Martynas Danelavicius

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

[ingen kandidat som varadelegat]



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.