



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 452 269	15 429 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 452 269</b>	<b>15 429 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 305	72 303
Annen driftskostnad		8 898 731	9 597 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 427 436</b>	<b>10 125 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 024 833</b>	<b>5 303 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 802	10 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 802</b>	<b>10 578</b>
Annen finanskostnad		1 694 690	1 040 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 694 690</b>	<b>1 040 655</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 644 888</b>	<b>-1 030 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 379 945	4 273 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	72 306
Sum varige driftsmidler		98 826 419	98 898 724
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		68 293	
Sum finansielle anleggsmidler		72 193	3 900
Sum anleggsmidler		98 898 612	98 902 624
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 485	9 655
Andre fordringer		79 379	477 204
Sum fordringer		75 894	486 859
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 724 121	5 791 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 724 121	5 791 032
Sum omløpsmidler		8 800 015	6 277 892
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		5 990 217	11 370 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 990 217</b>	<b>-11 370 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 965 117</b>	<b>-11 345 062</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		66 484 015	70 222 334
Øvrig langsiktig gjeld		45 435 757	45 368 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>111 919 772</b>	<b>115 590 534</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>111 919 772</b>	<b>115 590 534</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 661	6 348
Leverandørgjeld		1 073 697	264 872
Annen kortsiktig gjeld		656 613	663 824
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 743 972</b>	<b>935 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 663 743</b>	<b>116 525 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556381

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 452 269	15 429 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 452 269</b>	<b>15 429 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	456 400
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 305	72 303
Annen driftskostnad		8 898 731	9 597 123
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 427 436</b>	<b>10 125 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 024 833</b>	<b>5 303 336</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 802	10 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 802</b>	<b>10 578</b>
Annen finanskostnad		1 694 690	1 040 655
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 694 690</b>	<b>1 040 655</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 644 888</b>	<b>-1 030 076</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 379 945	4 273 260
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>



Organisasjonsnr: 953 917 009  
SKOVBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		72 306
Sum varige driftsmidler		98 826 419	98 898 724
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 900	3 900
Andre fordringer		68 293	
Sum finansielle anleggsmidler		72 193	3 900
Sum anleggsmidler		98 898 612	98 902 624
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-3 485	9 655
Andre fordringer		79 379	477 204
Sum fordringer		75 894	486 859
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 724 121	5 791 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 724 121	5 791 032
Sum omløpsmidler		8 800 015	6 277 892
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</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	5 990 217	11 370 162
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 990 217</b>	<b>-11 370 162</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 965 117</b>	<b>-11 345 062</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 484 015	70 222 334
Øvrig langsiktig gjeld	45 435 757	45 368 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>111 919 772</b>	<b>115 590 534</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>111 919 772</b>	<b>115 590 534</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 661	6 348
Leverandørgjeld	1 073 697	264 872
Annen kortsiktig gjeld	656 613	663 824
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 743 972</b>	<b>935 044</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>113 663 743</b>	<b>116 525 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</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 2023

0470 Skovbakken Borettslag





## Til andelseierne i Skovbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamlingen for Skovbakken borettslag**  
**Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for 2022.**

### GENERALFORSAMLING I SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Ordinær generalforsamling i Skovbakken borettslag avholdes digital gjennom Vibbo men **åpningen av Generalforsamlingen blir fysisk - onsdag 31 mai 2023 kl. 18.00 i Ravnåsveien 3, 1254 Oslo**, Misjonskirken Oslo Syd. Alle beboere er hjertelig velkommen. Under møtet går vi gjennom alle sakene som er beskrevet i innkallingen mens avstemning gjennomføres gjennom vibbo.

Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året. Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse ble enige om hvordan man skal stemme. Ved uenighet forkastes stemmemuligheten.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Skal en annen enn andelseier stemme, må vedkommende ha fullmakt, selv om man bor sammen med andelseieren.
- 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.
- Ved en digital gjennomføring av generalforsamlingen vil det bli noen tekniske forskjeller på dette, men hovedbeslutningene som f.eks. kun en stemme per andel, gjelder selvfølgelig.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Skovbakken Borettslag  
avholdes digitalt gjennom Vibbo, men åpningen av Generalforsamlingen blir fysisk -  
onsdag 31 mai 2023 kl. 18.00 i Ravnåsveien 3, 1254 Oslo, Misjonskirken Oslo Syd.

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avslutte samarbeid med VVS Gruppen
  - B) Avslutte samarbeid med Christiania Forvaltning
  - C) Avslutte samarbeid med Tryg Forsikring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.04.2023  
Styret i Skovbakken Borettslag

Jørgen Talhaug Knudsen    Martynas Danelavicius    Zakaria El Moussaoui

August Baugstø Hanssen    Bente Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Talhaug Knudsen	Hallagerbakken 14 C
Styremedlem	Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5 B
Styremedlem	Zakaria El Moussaoui	Hallagerbakken 18 C
Styremedlem	August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17 B
Styremedlem	Bente Pettersen	Ravnåsveien 9 H
Varamedlem	Anne Valborg Rognerud	Ravnåsveien 9 A
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

Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18 C

### Valgkomiteen

Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18 C  
Anita Hansen Ravnåsveien 17 K  
Aleksandar Sabo Hallagerbakken 18 C

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 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 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **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 2023 er budsjettert med 250 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.04.2023 og ytterligere 3% økning fra 01.09.2023.

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 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 16. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 342 848</b>	<b>4 520 417</b>	<b>5 342 848</b>	<b>7 056 043</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 379 945	4 273 260	3 533 000	3 021 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 72 305	72 303	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22 -2 975 907	-3 217 541	-3 190 000	-2 717 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20 -762 412	-305 591	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-736	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 713 195</b>	<b>822 431</b>	<b>343 000</b>	<b>304 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 056 043</b>	<b>5 342 848</b>	<b>5 685 848</b>	<b>7 360 043</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	8 800 015	6 277 892		
Kortsiktig gjeld	-1 743 972	-935 044		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 056 043</b>	<b>5 342 848</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 669 252	1 079 354	4 309 428	4 805 160
Innkrevde felleskostnader	2	10 805 292	13 918 499	10 873 572	11 208 840
Andre inntekter	3	215 313	125 718	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 689 857</b>	<b>15 123 571</b>	<b>15 183 000</b>	<b>16 014 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-72 305	-72 303	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 250	-11 295	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-241 405	-235 515	-242 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-255 228	-225 540	-500 000	-75 000
Kontingenter		-75 600	-75 600	-51 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-1 323 586	-2 756 946	-2 530 000	-2 535 000
Forsikringer		-843 125	-800 490	-843 000	-927 000
Kommunale avgifter	9	-2 256 861	-2 173 059	-2 225 000	-2 583 000
Energi/fyring	10	-824 477	-408 466	-550 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 139 976	-1 208 016	-1 250 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-1 924 224	-1 702 196	-1 852 000	-1 737 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 427 436</b>	<b>-10 125 826</b>	<b>-10 515 000</b>	<b>-10 758 000</b>
<b>Driftsresultat før IN:</b>		<b>6 262 421</b>	<b>4 997 745</b>	<b>3 776 843</b>	<b>4 323 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		762 412	305 591	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 024 833</b>	<b>5 303 336</b>	<b>4 668 000</b>	<b>5 256 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	49 802	10 579	0	50 000
Finanskostnader	13	-1 694 690	-1 040 655	-1 135 000	-2 285 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 644 888</b>	<b>-1 030 076</b>	<b>-1 135 000</b>	<b>-2 235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 379 945</b>	<b>4 273 260</b>	<b>3 533 000</b>	<b>3 021 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 379 945	4 273 260		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<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	72 306
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		68 293	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>98 898 612</b>	<b>98 902 624</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	17	-3 486	9 655
Andre kortsiktige fordringer	18	79 379	62 056
Energiavregning	24	0	415 149
Driftskonto OBOS-banken		2 220 872	1 482 966
Driftskonto OBOS-banken II		421	1 202
Sparekonto OBOS-banken		6 502 828	4 306 865
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 800 015</b>	<b>6 277 892</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</b>



12

Skovbakken Borettslag

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Udekket tap	19, 20	-5 990 217	-11 370 162
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 965 117</b>	<b>-11 345 062</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	21	66 484 015	70 222 334
Borettsinnskudd	22	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	23	67 557	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>111 919 772</b>	<b>115 590 534</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 073 697	264 872
Påløpte renter		13 661	6 348
Energiavregning	24	656 613	0
Annen kortsiktig gjeld		0	663 824
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 743 972</b>	<b>935 044</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 698 626</b>	<b>105 180 515</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



13

Skovbakken Borettslag

Pantstillelse	25	220 825 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2023

Styret i Skovbakken Borettslag

Jørgen Talhaug Knudsen

Martynas Danelavicius

Zakaria El Moussaoui

August Baugstø Hanssen

Bente Pettersen

**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 KLASIFISERING 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 andelseiernes 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	10 211 316
Trappevask	386 616
Bod	181 440
Parkering	94 200
Kapitalkostnader på IN-lån	4 481 268
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	187 984
Overført til kapitalkostnader	-4 669 252
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 873 572</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-62 280
Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 805 292</b>

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

Administrasjonsgebyr, beboere	660
Innbetaling, forsikring	1 794
Overføring fra miljøkonto	202 609
Nøkler, ViaOBOS	5 200
Skilt, ViaOBOS	250
Utleie, ViaOBOS	4 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>215 313</b>

**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 2021/2022, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket varekjøp for kr 138, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

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

Juridisk bistand, OBOS BBL	-21 750
Vannlekkasje, OBOS Prosjekt	-9 685
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 168
Skisseprosjekt, Absoluttarkitektur	-206 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-255 228</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-422 405
Drift/vedlikehold VVS	-89 721
Drift/vedlikehold elektro	-38 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-555 879
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-58 443
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 530
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 892
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 036
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 406
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-4 001
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 323 586</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 207 361
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-1 046 934
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 256 861</b>

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

Elektrisk energi	-234 731
Andre fyringskostnader	-589 746
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-824 477</b>

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

Lokalleie	-4 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-339 904
Driftsmateriell	-6 119
Lyspærer og sikringer	-3 178
Vaktmestertjenester	-929 325
Vakthold	-161 425
Renhold ved firmaer	-391 233
Andre fremmede tjenester	-68 297
Trykksaker	-2 680
Andre kostnader tillitsvalgte	-138
Andre kontorkostnader	-753
Telefon/bredbånd	-1 788
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-7 713
Avsetning tap på fordringer	-4 170
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 924 224</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 699
Andre renteinntekter	280
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 802</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 693 345
Renter på leverandørgjeld	-1 345
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 694 690</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	-433 818	
Avskrevet i år	-72 305	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-72 305**

**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:	Balansført verdi:
26	150	3 900
<b>SUM AKSJER</b>		<b>3 900</b>

**NOTE: 17****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	685
Tap på krav	-4 170
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>-3 486</b>

Det er avsatt for krav som er mer enn ett år gammelt, samtidig som en beboer har betalt inn for mye.

Dermed går kundefordringer samlet feil vei, til tross for at det er en uteståene restanse.

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	79 379
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>79 379</b>

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

Opptjent egenkapital	5 016 828
Egenkapital fra IN tidligere år	305 591
Egenkapital fra IN 2022	762 412
Reduksjon EK fra IN	-94 614
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 990 217</b>

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

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

**NOTE: 20****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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-74 014 291
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 486 366
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 975 907
Nedbetalt tidligere, IN	305 591
Nedbetalt i år, IN	762 412

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-66 484 015**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

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

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

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-67 557
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-67 557**

**NOTE: 24****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 467 256
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 467 256</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	143 308
Fjernvarme	1 012 737
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 156 045</b>

Uoppgjorte avregninger	-345 403
------------------------	----------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-656 613</b>
----------------------------	-----------------

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: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	66 484 015
Beregnete IN-forpliktelser	973 389
<b>TOTALT</b>	<b>112 825 604</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

**INNKOMNE FORSLAG**

Tre innkomne forslag fra Frank Almaas og Nina Vold

**A) Avslutte samarbeid med VVS Gruppen**

Vi flyttet inn i borettslaget i mars 2007. En ting er at leiligheter med rør er utsatte for lekkasjer. Noe annet er hyppigheten av feil eller mangelfull arbeidsprestasjon. Tross lang botid har vi opplevd redusert livskvalitet i ti prosent av tiden vi har bodd her, direkte knyttet til dårlig håndverk av VVS Gruppen. Rørleggere som ikke anerkjenner at rør som drypper er legg. Rørleggere som forlater boligen med døren på vidt gap. Et femtiårslag ble feiret med hull i taket. Det neste med hull i veggen. VVS Gruppen forårsaket lekkasjen fra badet over oss. Det var ingen unnskyldning til oss, og kun motvillig og bare delvis feilretting. VVS Gruppen er ingen god partner for å forvalte andelseiernes viktigste verdier. De er inkompetente og bedriften er illojal mot sin kunde. De må bort så fort som mulig: Jeg foreslår at Styret pålegges å avslutte alle bånd til disse umiddelbart og for alltid.

**B) Avslutte samarbeid med Christiania Forvaltning**

Lekkasjen i Ravnåsveien 17N 20. juni og 12. oktober 2022 viser at Christiania Forvaltning ikke er en lojal samarbeidspartner for borettslaget og andelseierne. Hele prosessen har vært en kontinuerlig kamp for å hindre dem i å skjule feil, for eksempel ved å tett igjen, selv om feil er klart synlige. Hadde det vært opp til dem, så hadde nesten ingenting blitt gjort. Dårlig håndverk av VVS Gruppen og Christiania Forvaltning i fellesskap var årsaken til lekkasjene. Christiania Forvaltning har først og fremst vært opptatt av seg selv og VVS Gruppen, foran andelseierne. Til slutt prøvde de å gi oss skylden, for skade på rør som vi ikke har noe med. Hypotesene deres strider mot tyngdeloven og kronologi. Før følgelekkasjen så koblet de fra fuktvarsleren vår. Da denne oppdaget følgelekkasjen, valgte de å krølle den sammen og fjerne den fra der vi hadde lagt den. Røykvarsleren vår ble flyttet for å skjule feil de har gjort i stuetaket. Dette er ikke et firma våre andelseiere bør utsettes for. Jeg foreslår at Styret pålegges å avslutte alle bånd til Christiania Forvaltning umiddelbart og for alltid.

**C) Avslutte samarbeid med Tryg Forsikring**

Borettslaget er forsikret gjennom forsikringsselskapet Tryg as, etter forsikringsformidling av OBOS. I 2022 var Tryg sitt overskudd på mer enn en halv milliard kroner. Dette overskuddet handler ikke bare om premier. Det handler også om en kynisk forretningsstrategi som både administrerende direktør i Norge og konsernsjef i Danmark stiller seg bak: Tryg stiller seg automatisk og systematisk på skadeforvolders side mot andelseierne. De sørger alltid for å sende takstmenn med dette forbindelser til entreprenørene. I vår sak er det snakk om personlige relasjoner det skrytes åpent om, men vi kjenner også igjen ordene til partene igjen i takstene. Tryg og OBOS nekter å opplyse om interessekonflikter i saken vår, eller ta hensyn til de gode vennskapene, fordi dette er en del av metodikken til Tryg: gjerningsmannen skal bestemme sin straff. Tryg forsikring tjener penger på å redusere våre verdier, og å nekte å gjøre opp for seg gjennom slue takstmenn. Takstmennene er ikke bare sleipe, men vi ser også at de er

livredde for å erte på seg Tryg. Det finnes forsikringsselskap med mer moralsk ryggrad enn Tryg. Ikke bare er takstene tydelige partiske, men vi opplever også at takstmennene lyver for å tekkes Tryg: Vi slapp inn to takstmenn med betingelse av de sjekket en bestemt vegg. Da de kom inn, nektet de. En takstmann sa han ville ha med to andre takstmenn for å ha et møte med oss. Det viste seg at de ville ikke ha møte, men befarig for å betvile tidligere dokumentasjon i vår favør. Jeg foreslår at Styret pålegges å avslutte alle bånd til Tryg umiddelbart og for alltid.

**Styrets kommentar til forslagene:**

Borettslaget har c.a 40 faste og såkalte tilkallings leverandører som utfører oppgaver etter direkte bestillinger eller som underleverandører for f.e Kommunen, fjernvarme, internett, strøm og lig. leverandører. Både Christiania og VVS Gruppen er større underleverandører f.e for Hafslund og forsikringer. I sånne tilfeller kan ikke borettslaget velge hvem utfører oppgaver med mindre vi ønsker å betale for dette selv. Vår spesial avtale (som var ikke lett å få til!) med Hafslund innebærer at skader på magistrale rør utbedres og bekostes av Hafslund som velger entreprenører selv. Setter vi restriksjoner for dette blir vi nød å dekke ekstra kostnader selv. Alle arbeidene uansett leverandør utføres etter samme krav og regler.

Det er leit å høre at forslagstillere fått så dårlige opplevelser. Styret råder alltid å klage på konkrete, registrerte feil og mangler etter gjeldende reglene.

I utgangspunktet er det både viktig og riktig for borettslaget å revurderer avtaler (dette utfører styret jevnlig) og velge leverandører som er mest gunstige. Men det er ikke lurt å binde bytting eller endring av avtaler gjennom vedtakene på generalforsamlingen siden dette medfører både tidspress og dårligere forhandlings muligheter. Styret anbefaler at Generalforsamlingen ikke vedtar å avslutte alt samarbeid umiddelbart og for alltid med navngitte leverandører men styret har alltid mulighet å endre eller forhandle avtaler som er til beste for borettslaget økonomi.

**Styrets forslag til vedtaket:**

Forslagene fra andelseieren ikke vedtas.



**PERSONER SOM STILLER TIL VALG I STYRET TIL SKOVBAKKEN BORETSLAG,  
MAI 2023:**

**A. Som styreleder for 1 år:**

Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H
Frank Aalmaas	Ravnåsveien 17N

**B. Som styremedlemmer for 2 år:**

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Anna Zareba-Linka	Hallagerbakken 10A
Narjiss Kibbou	Hallagerbakken 18C
Elina Buene	Hallagerbakken 10C
Burhan Allahmurad	Ravnåsveien 17G

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

August Baugstø Hansen	Ravnåsveien 17B
Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H

**C. Som varamedlemmer for 1 år:**

Mohammed Zaman	Hallagerbakken 12B
Anita Hansen	Ravnåsveien 17K
Aleksandar Sabo	Hallagerbakken 18C
Marco Riquelme	Ravnåsveien 11B
Vy Nguyen Jin Tran	Ravnåsveien 7B

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling:**

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Frank Almaas	Ravnåsveien 17N

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling:**

**E. Som valgkomité for 1 år:**

Anita Hansen	Ravnåsveien 17K
--------------	-----------------

I valgkomiteen for Skovbakken Borettslag

Barbo Sanden Ene  
Anita Hansen  
Aleksandar Sabo

**INFORMASJON FRA STYRET 2020-2023**

Mai 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?**

Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i vårt borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttede organ. De vedtakene som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. Derfor hviler det 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 har informasjonsplikt ovenfor beboerne, men det er få saker som krever et generalforsamlingsvedtak i løpet av et år. Det vil bli meget krevende å ha en effektiv drift dersom man skal samle andelseiernes synspunkter i hver enkeltsak. Vi legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på vibbo/skovbakken, og vi har åpent kontor før hvert styremøte. Informasjon på vibbo legges ut slik at beboerne får anledning til å informere seg selv. Styret ønsker ikke å bruke kapasitet til å informere alle om alt, selv om vi prøver å informere så godt vi kan de som er direkte informert i enkeltsaker. I perioden har det vært enkelte saker som har krevd en del informasjon fra styret og dialog med enkelte beboere i saker som berører kun én andel. Det er ingen hemmeligheter i styrets arbeid men noen saker er underlagt taushetsplikt eller redusert informasjons utdeling pga sensitiv eller privat informasjon.

Styret er ansvarlig for drift og vedlikeholdet av hele laget. 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. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboere har generelle innsynsrett i. Derfor er det viktig med regelmessig og god informasjon fra styret til beboere og vi setter alltid pris på saklige forespørsel.

Styrets arbeid omfatter alt fra de helt enkle rutinemessige arbeidsoppgaver til større og tidkrevende vedlikeholdsprosjekter. Arbeidet omfatter alt fra godkjenning av nye andelseiere, styreprotokoll, anvisning og betaling av fakturaer. Litt om dette: fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 400-500 fakturaene som mottas hvert år. De fleste fakturaene håndteres på 2-4 min., men noen utløser en del arbeid. Særlig ved reklamasjoner eller uenigheter. Vi estimerer at kun ca. 40 arbeidstimer har blitt brukt på kontroll og godkjenning av fakturaer av styret alene, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsføreravtalen med OBOS, avholde styremøter, ulike refusjonssaker, kontortid, store og små dugnader, HMS befaring og andre befaringer, elektrisk anlegg, personalsaker, vaktmestermøter, p-plass og kjøring problematikk, el-bil problematikk, grøntområde, felling av trær, lekkasje, pipe problematikk, julegrantenning, pakke godteposer til barna, følge opp mindre vedlikehold, leverandørmøter og oppfølging av leverandøravtaler ( i



2022-2023 ble det gjennomført c.a 78 møter eller bistand i f.e befaringer/kontroller med våre leverandører eller kontrollører, 3 møter med vår forretningsfører i Obos og 10 ordinære styremøter), juridisk bistand, forvaltningssamarbeid, anbudsrunder, vedlikeholdsplaner, kostnadsutredninger, bygningsmessig kontroll, forsikringssaker, budsjettering og kontroll, TV- og Internett, svare alle henvendelser på ulike spørsmål per e-post, vibbo og telefon (i løpet av 12 måneder har styret behandlet –besvart c.a 3500 eposter og vibbo henvendelser, viktig å huske at vi velger å ikke besvare fullstendig usaklige og ufine henvendelser), hundeholdsaker, ombyggingssøknader, nabovarsel, utleielokalet, beboermøter, kommunale saker i nærområdet, nabokrangel, søppelproblematikk, rot i oppganger og kjeller, oppdateringer på websider, og dokumentere alt arbeid som utføres. Oversikten er hverken uttømmende eller utfyllende.

## 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.

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.

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styret

Styret har kontor i Ravnåsveien 15A, med åpent styrerom hver tredje onsdag i måneden mellom kl. 1800-1900. Vi er også alltid tilgjengelig gjennom vibbo.no som også er foretrukket kommunikasjonskanal. Se Skovbakken Borettslags hjemmeside [www.skovbakken.no](http://www.skovbakken.no) eller vibbo.no for ytterligere informasjon.

Styret består av 5 styremedlemmer 3 varamedlemmer

Styresammensetning Skovbakken Borettslag 2022-2023

**Styreleder** Jørgen Knudsen 2022-2023

**Styremedlem** Zakaria El Moussaoui 2022-2023

**Styremedlem** Martynas Danelavicius 2021-2023

**Nestleder** August Baugstø Hanssen 2022-2024

**Styremedlem** Bente Pettersen 2022-2024

**Varamedlem** Anne Rognerud 2022-2023

**Varamedlem** Tran Jin Vy Nguyen 2022-2023

**Varamedlem** Mohammed Zaman 2022-2023



Styret kan kontaktes via **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/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 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 til **[styret@skovbakken.no](mailto:styret@skovbakken.no)** , **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. Bomiljøvektene kan tilkales 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)

### 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.

### Renhold -oppganger blokkene

Borettslaget har avsluttet avtale med med Økonomiske Løsninger AS. Ny leverandør av trappevask er nå på plass (Kleva). Startet fra 01/04/23.

### 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 og 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.

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. 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.

### 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.



## 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 (tid 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 hovedstoppekran.

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 luftekanaler 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 oppussingsarbeid -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 luftekanaler eller lufteventiler- motorisert kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre vifter i avsugene 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



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.

## **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 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 Borettslag 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.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **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.



### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](http://vibbo.no) /Temaer.**



**Større vedlikeholdsoppgaver:**

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, 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



0470 Skovbakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.