Vedtekter

for Skovbakken Borettslag, med organisasjonsnummer 953917009.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006 med endringer.

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

Revidert på ordinær generalforsamling den 14.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

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

Lavblokkene har adressene:

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

Rekkehusene har adressene:

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

- De andeler som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, det vil si direkte over, under eller ved siden av hverandre (ikke på skrå for hverandre).
- De andeler som skal slås sammen må kunne fysisk sammenslås uten å negativt påvirke borettslagets øvrige byggmasse.
- Det tillates maksimalt at to opprinnelige andeler slås sammen. Det vil si når to andeler er slått sammen kan disse ikke utvides ytterligere.
  Slik sammenslåing forutsetter:
- Leilighetene må fysisk slås sammen til en bruksenhet. Dette innebærer at det må opprettes permanent forbindelse mellom leilighetene. Leilighetene kan aldri senere deles opp i to leiligheter.
- Styret må innhente uttalelse fra fagperson om hvorvidt andeler kan sammenslås fysisk, og hvordan dette skal gjøres. Kostnad for dette tilfaller andelseier.
- Opprinnelige andelsbevis må leveres til forretningsfører som på vegne av borettslaget utsteder et nytt andelsbevis for den nye andelen. I forbindelse med utstedelse av nytt andelsbevis må godkjenning fra styret og evt. kreditorer fremlegges.
- Ny felleskostnad for sammenslått enhet utarbeides av styret og forretningsfører på grunnlag av eksisterende nøkkel for felleskostnader.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette ordensregler for borettslagets arealer.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer eller tiltak som berører bygningens eksteriør og alle elementer i balkongene, herunder oppsetting av private radio-, TV-antenner og paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, termostathoder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, vannkraner/armaturer, apparater og innvendige flater.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(3) Andelseiere med balkong eller terrasse har ansvar for vedlikehold, rengjøring og overflatebehandling, av gulv og innvendig del av balkongside.

(4) Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.
Styret vedtar årlig justering av akonto. Andelseier kan søke styret om individuell justering gitt historikk som tilsier dette.

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

6.2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

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

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

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. Sikring og overvåking av fellesarealer

9.1 Overvåkning med kamera

(1) Styret kan iverksette tiltak for kameraovervåking av borettslaget, dersom dette anses nødvendig. Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og lagets beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres iht. e hver tid gjeldende lov og forskrifter og anbefalinger fra Datatilsynet, inkludert nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(3) Signaler for kameraovervåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis til bemyndiget person på grunnlag av behov og i hht. overvåkingens hensikt og gitte konsesjoner.

(5) Overvåkingsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i området eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser og konsesjoner.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes/skiltes tydelig i hht. anbefalinger/direktiv fra Datatilsynet.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier

ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10.5 Møterett

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

10.6 Møteledelse og protokoll

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

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene
12.1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

Oslo

V300980

Endret reguleringsplan for del av gang-/sykkelvei 9292, skovbakken i Holmlia.

V300980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198003012

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V190384N2

Endret reguleringsplan for del av gang-/sykkelvei 9299, Skovbakken i Holmlia.

V190384N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.03.1984

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198403743

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2446

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V051288

Endret reguleringsplan for del av gnr.185 bnr.6. Utbedring av gang-/sykkelvei i friområde ved Skovbakken borettslag, Holmlia i Søndre Nordstrand.

V051288 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.12.1988
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198807744
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2446, S-2497

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.

e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.

a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953917009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. oktober kl. 09:00 til 23. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Daniel Walter velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Walter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Martynas Danelavicius og August Baugstø Hanssen velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Martynas Danelavicius og August Baugstø Hanssen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Skovbakken borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Skovbakken borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 16.433,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 24.183,-, deretter 16.433,-

BDO

- årlig kostnad kr 25.377,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 27.377,-, deretter 25.377,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 16.498,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Skovbakken borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953917009

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 22:00 til 18. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Frivillighetssentralen, Hallagerbakken 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet eter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen 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.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Askildsen og August Baugstø Hanssen er valgt.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,- i det opprinnelige budsjettet.

På møtet 14.05. tok mange andelseiere til orde for at styrehonoraret burde økes. Som følge av dette kom det flere benkeforslag fra andelseierne under møtet 14.05. om alternative beløp. Ved oppsummering av debatten under møtet 14.05. påpekte flere at det betales skat av honorarbeløpet og at beløpet fordeles på 7 personer etter innsats.

Forslaget som mottar fest stemmer blir vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Forslag om at styrets godtgjørelse setes til 420.000,-

Forslag til vedtak 2: Forslag fra salen om at styrets godtgjørelse setes til 460.000,-

Forslag til vedtak 3: Forslag fra salen om at styrets godtgjørelse setes til 490.000,-

Antall stemmer for vedtak 1: 22
Antall stemmer for vedtak 2: 25
Antall stemmer for vedtak 3: 12
Antall blanke stemmer: 6
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.

6. Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Fremmet av: Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Den største og mest mulige risikoen for lokalsamfunnet vårt er bortfall av strøm og vann. Etter 2 døgn uten drikkevann vil enhver boenhet oppleve det som svært kritisk.

Etter bortfall av drikkevann i Oslo vil butikker og engrossalget være tomme for kjølevann i løpet av 2-4 timer. Fordi helseinstitusjoner vil ha prioritet på dette vannet.

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad. Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til ferde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret er enige om at det er bra at forslagsstiller retter søkelys mot egenberedskap. Samtidig vil foreslåtte løsning bli meget kostbar både økonomisk og arbeidsmessig. Dette vil resultere i økte driftsutgifter som igjen bidrar til dra opp felleskostnadene. Per dags dato har vi ikke tilgjengelig plass til å lagre så store reservoarer vann og bodene er dessuten vedtatt brukt til sykkelskur av generalforsamlingen. Styret ønsker at egenberedskap forblir andelseieres ansvar da dette ikke faller inn under borettslagets

HMS-retningslinjer. Vi oppfordrer forøvrig andelseierne til å følge de statlige retningslinjene for egenberedskap.

Vedtak: Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 50
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Fremmet av: Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

Drøfting: Et lukket avfallssystem under bakken er utvilsomt et godt tiltak. Imidlertid er avfallspunktet nå flyttet så langt bort fra mange boenheter, at mange eldre og uføre har store vansker med en oppgave som skal være en helt enkel selvfølge; å få kastet søppel. Øvre tun ligger på et høyere platå der det er en mye brattere stigning til boenhetene enn i resten av borettslaget. Det er investert i en lang trapp for å lete tilgangen til avfallspunktet. Trappen vil nok bedre tilgangen for de feste, men er du dårlig til beins/gammel/ufør, vil det å kvitte seg med avfall være et slit. Hvis du er 70-80-90 år og har nedsatt førlighet, hjelper ikke en lang bratt trapp uansett. Selv ikke vintertid.

Det må være mulig at eldre uføre og noen yngre uføre kan få tilbud om noe enklere tilbud til å levere avfall.

Konklusjon og anbefaling med forslag:

1. Dagens avfallspunkt er for langt unna/vanskelig tilgjengelig for mange eldre og uføre. En trapp hjelper ikke hvis du har dårlige bein, eller sliter med balansen.

2. Jeg foreslår at det på øvre tun etableres et avfallspunkt for eldre/uføre eter gammel modell, altså et søppelbur.

3. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes.

4. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned eter f.eks 6 måneder.

Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Det er overveiende sannsynlig at flere i målgruppen ikke deltar på fysisk oppmøte, og dermed ikke verken får sagt sin mening, eller avgitt sin stemme på generalforsamlingen.

Finansieringsforslag:

1. (anbefalt løsning) det finansieres i 3-6 måneder av hele borettslaget, som tross alt bestemte ved generalforsamlingen en ordning til sterk ugunst for eldre/uføre, som sårbar gruppe beboere.

2. beboerne som er enslige eldre/uføre evt par/samboere må finansiere kostnaden, når de får ut nøkkel evt kode til søppelburet.

etter 3-6 måneder vil styret vite hvor mange som benytter ordningen, og kan utarbeide en pris pr boenhet. Dette gir beboerne og styret mulighet til å evaluere kostnadene for borettslaget, evt den enkelte boenhet i målgruppen.

Enslige eldre/uføre produserer langt mindre avfall enn barnefamilier, så en kontainer for papp/papir, en for restavfall, en for plast, en for glass/metall samlet i et «bur» bør være økonomisk overkommelig, avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret anerkjenner at avstanden til søppelanlegget kan by på utfordringer. Kostnadsrammen for dette forslaget anslås på minst 100.000 kroner per år. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre spesialordninger kun for beboere på øvre tun med de kostnader som følger med en slik særordning. Alle beboere som har betydelig behov for hjelp med daglige husholdningsrutiner kan og bør søke om dette via bydelen. Hjemmesykepleier plikter å hjelpe med å få avfallet til riktig container.

Styret har verken anledning eller lov til å å hente inn og lagre helseopplysninger om beboerne. Derfor vil det være vanskelig å administrere rettferdig tildeling av begrenset tilgang til et slikt anlegg.

Styret vil også benytte anledningen til å minne om at vi har bygget det nye søppelanlegget for kute kostnader ved tømming, begrense kjøring med store biler inn i borettslaget, hensetting av ulovlig søppel, begrense vond lukt, roter og skadedyr og ødelagte gjerder. Styret har fokusert på universell utforming i borettslaget, trapp og hvilebenk. Og vi har fått muligheten til å kaste glass og metall.

Styret vil også understreke at rammene for det nye renovasjonsanlegget er støtet med midler fra OBOS og Oslo Kommune for å drive anlegget som vedtatt av generalforsamlingen med spesielt fokus på sårbare grupper i borettslaget.

Utover dette oppfordrer naturligvis styret beboere til å være gode naboer og hjelpe hverandre dersom de ser at det er behov for det.

Vedtak: Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 53
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Bente Petersen Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5B
Elina Buene Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Mohammad Zaman Hallagerbakken 12B
2. Silje Li Røen Hallagerbakken 8J
3. Anita Hansen Ravnåsveien 17K

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Martynas Danelavicius Ravnåsveien 5B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18C

E. Som valgkomité foreslås:

Jon Baastad Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene Hallagerbakken 18C

Dato 30. mars 2025
I valgkomiteen for Skovbakken: Borettslag Barbo Sanden Ene og Jon Baastad.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elina Buene (41 stemmer)
Martynas Danelavicius (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elina Buene
Martynas Danelavicius

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anita Hansen (37 stemmer)
Silje Li Røen (46 stemmer)
Mohammad Zaman (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anita Hansen
Silje Li Røen
Mohammad Zaman

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Baastad (49 stemmer)
Barbo Sanden Ene (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Baastad
Barbo Sanden Ene

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martynas Danelavicius (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martynas Danelavicius

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Barbo Sanden Ene (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbo Sanden Ene

Nabolagsprofil

Hallagerbakken 18A - Nabolaget Hallagerbakken - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skovbakken nord Linje 79	3 min 0.2 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	8 min 0.7 km
Hauketo stasjon Buss, tog	14 min 1.2 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 3.7 km

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 253 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	13 min 6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

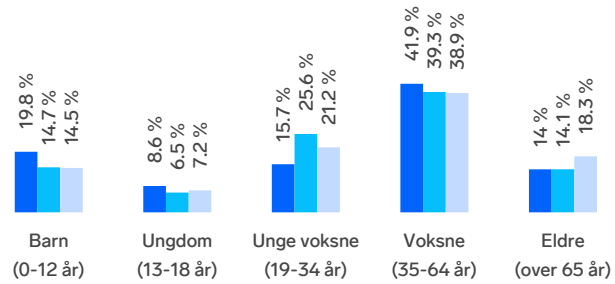
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hallagerbakken	1 327	541
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hallagerstua barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Sloreåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Holmlia PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km
Kiwi Holmlia Sentervei	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 90/100

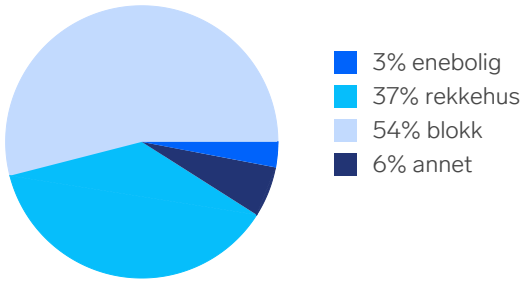
Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Skovbakken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Nordstrand squash Squash	3 min 0.2 km
Lia Trening	7 min
Holmlia Bad	7 min

Boligmasse



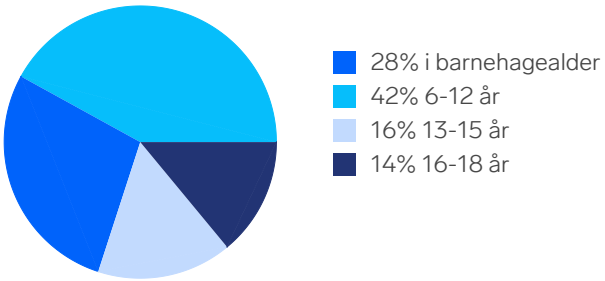
«Det er stille og rolig. Ved en skog. Barnehage for de små. Skole for de litt eldre barna. Gode parkeringsmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

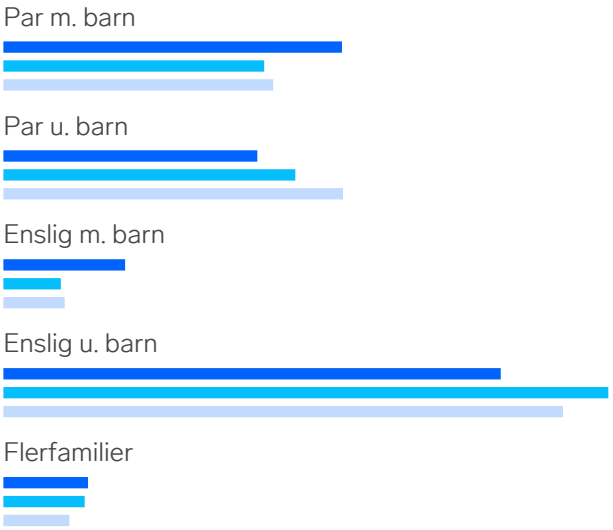
Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Holmlia	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



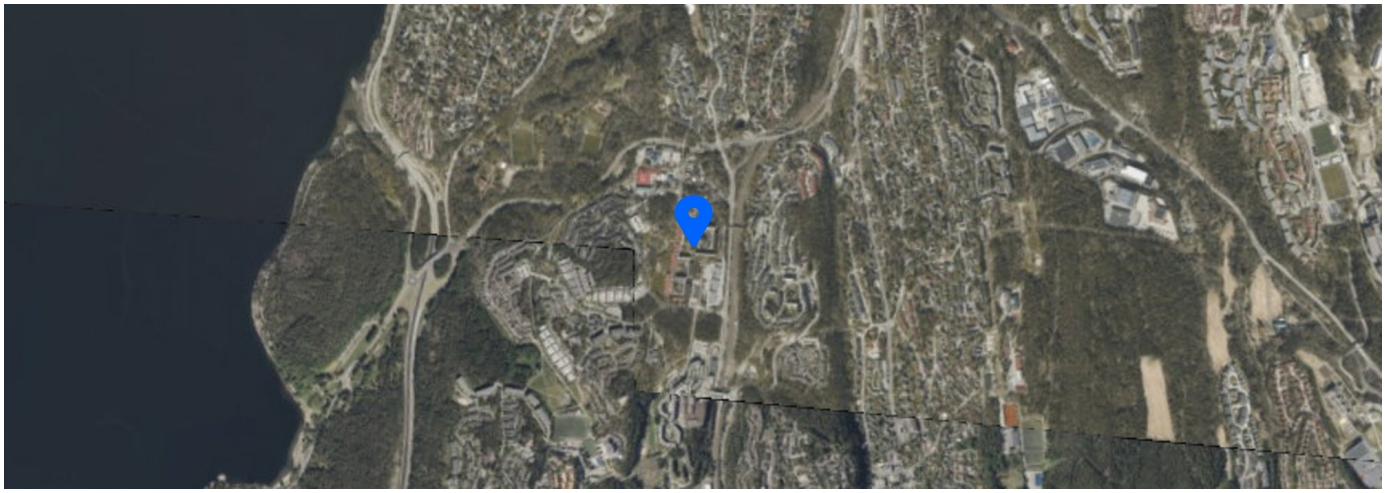
Familiesammensetning

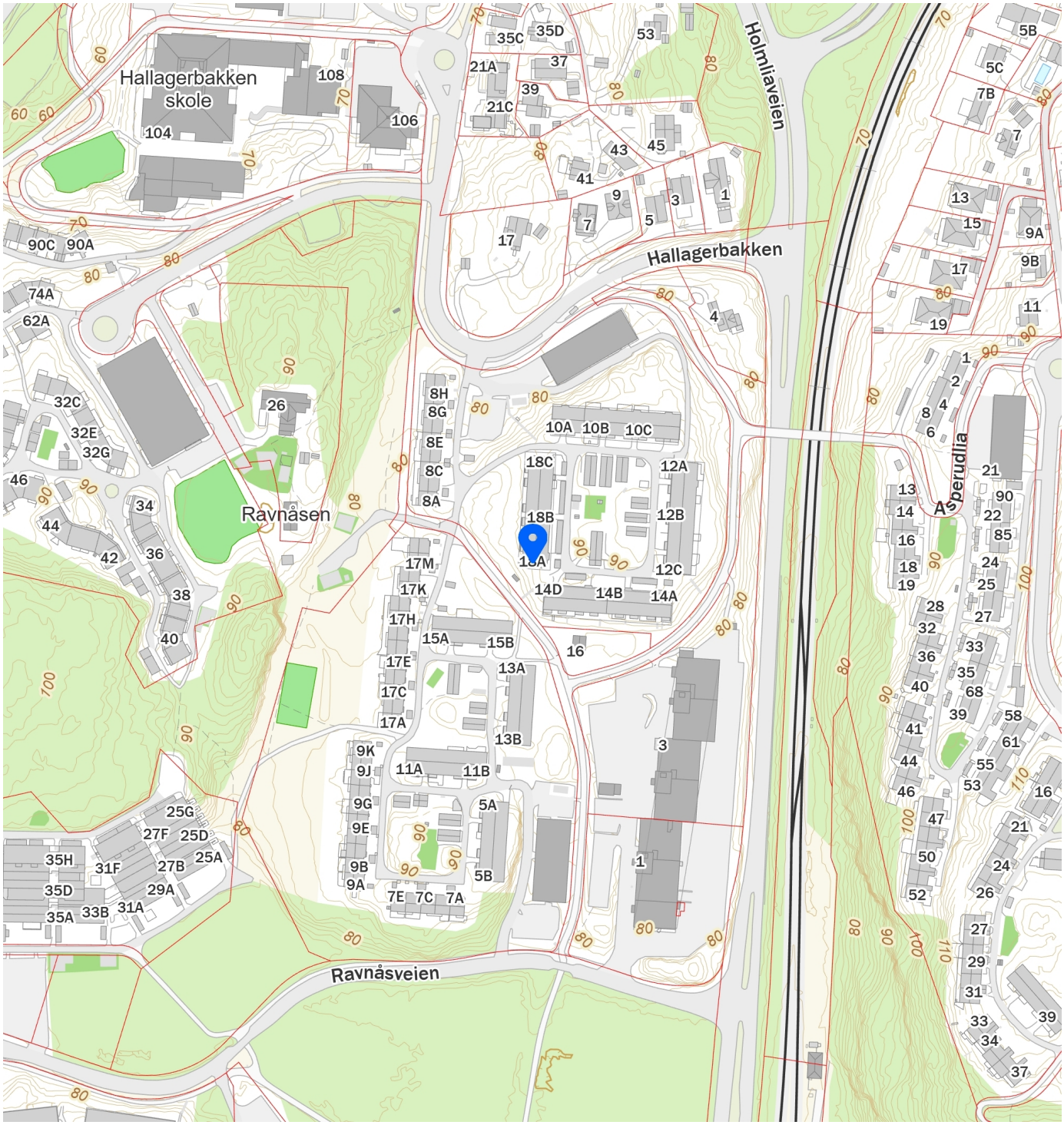


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Husordensregler for Skovbakken Borettslag

Vedtatt 23.05.2020.

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

Revidert 14.06.2021 og 05.06.2024.

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

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

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

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

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

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

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

3. Avfall
Beboere plikter å sortere og kaste alt avfall i henhold til gjeldende regler for kildesortering i Oslo kommune. Husoholdningsavfall 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 bli 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 opprydding/sortering.

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

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

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

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

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

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

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

Alt av ballspill på tunene er forbudt.

Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd ved planting av hekk eller trær mot vei 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 hageflekk med bruksrett til èn andelseier skal ikke være høyere enn etasjeskiller til boenheten over.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Kjøring og parkering
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere innenfor veibommene. Unntak til dette er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lading av biler skal kun skje via oppsatt ladeanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLER - SKOVBAKKEN BORETTSLAG

Retningslinjer for oppsetting av parabolantenner

Alle beboere må søke styret skriftlig om å få sette opp parabolantenne.

For de som får tillatelse til å sette opp denne, må følgende retningslinjer følges:

- Det er kun de som bor på bakkenivå som sette antennen på bakken, men da maks 1,5 meter fra husvegg.
- Antennen skal ikke være til sjenanse for dine naboer
- Antenne tallerkenen skal ha lik farge som husveggen (korrekt spraymaling kan kjøpes hos styret eller vaktmester)
- Antennen eller dets festeanordning må ikke monteres i husveggen, balkongkonstruksjon eller fasade-elementer.
- Når kanalene blir tilgjengelig på kabel tv (selv via dekoder eller streaming via internett), skal parabolantennen fjernes.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ...../.....

.....
Andelseier

.....
Adresse

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

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:

Avstemningen åpner 20. oktober kl. 09:00 og lukker 23. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/470

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som møteleder

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Martynas Danelavicius og August Baugstø Hanssen velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Martynas Danelavicius og August Baugstø Hanssen er valgt.

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 10-4 fastslår at eventuelt valg av revisor er ett av sakene som skal behandles på ordinær generalforsamling. Saken krever alminnelig flertall.

Styret mottok i sensommer varsel fra borettslagets revisor (PwC) om at PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre Skovbakken borettslag, som innen 31.12.2025 er nødt til å velge ny revisor.

Borettslagets forretningsfører OBOS har fremforhandlet avtaler med 3 forskjellige revisorselskaper: BDO, EY og PwC Assurance AS (foreløpig navn til PwC sitt etterfølgende selskap).

Ifølge tilbudsinnhenting som OBOS har foretatt, er prisestimatet for Skovbakken borettslaget som følger:

EY

- årlig kostnad kr 16.433,-
- etableringskostnad: kr 7.750,-
- Kostnad første året: kr 24.183,-, deretter 16.433,-

BDO

- årlig kostnad kr 25.377,-
- etableringskostnad: kr 2.000,-
- Kostnad første året: kr 27.377,-, deretter 25.377,-

PwC Assurance

- årlig kostnad kr 16.498,-
- etableringskostnad: kr 0,-

Styret anbefaler generalforsamlingen å velge PwC Assurance som lagets revisor, ut i fra pris og erfarenhet, i og med at deres medarbeidere i en årrekke har revidert OBOS-borettslagene sine regnskaper, herunder Skovbakken borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.25
Selskapsnummer: 470 **Selskapsnavn:** SKOVBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martynas Danelavicius og August Baugstø Hanssen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 14. mai kl. 22:00 og lukker 18. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/470

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Frivillighetssentralen, Hallagerbakken 26.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprettelse av felles beredskapslager for vann
7. Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 den foreslåtte møtelederen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

_____ og _____ er valgt.

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 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0470 Revisjonsberetning.pdf
3. 470 Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

Sak 6

Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den største og mest mulige risikoen for lokalsamfunnet vårt er bortfall av strøm og vann. Etter 2 døgn uten drikkevann vil enhver boenhet oppleve det som svært kritisk.

Etter bortfall av drikkevann i Oslo vil butikker og engrossalget være tomme for kjølevann i løpet av 2-4 timer. Fordi helseinstitusjoner vil ha prioritet på dette vannet.

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret er enige om at det er bra at forslagsstiller retter søkelys mot egenberedskap. Samtidig vil foreslåtte løsning bli meget kostbar både økonomisk og arbeidssmessig. Dette vil resultere i økte driftsutgifter som igjen bidrar til dra opp felleskostnadene. Per dags dato har vi ikke tilgjengelig plass til å lagre så store reservoarer vann og bodene er dessuten vedtatt brukt til sykkelskur av generalforsamlingen. Styret ønsker at egenberedskap forblir andelseieres ansvar da dette ikke faller inn under borettslagets HMS-retningslinjer. Vi oppfordrer forøvrig andelseierne til å følge de statlige retningslinjene for egenberedskap.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

Sak 7

Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Forslag fremmet av:
Frode Nilsen, Hallagerbakken 12 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har vedtatt å flytte avfallslevering langt bort fra boenhetene.

Drøfting: Et lukket avfallssystem under bakken er utvilsomt et godt tiltak. Imidlertid er avfallspunktet nå flyttet så langt bort fra mange boenheter, at mange eldre og uføre har store vansker med en oppgave som skal være en helt enkel selvfølge; å få kastet søppel. Øvre tun ligger på et høyere platå der det er en mye brattere stigning til boenhetene enn i resten av borettslaget. Det er investert i en lang trapp for å lette tilgangen til avfallspunktet.Trappen vil nok bedre tilgangen for de fleste, men er du dårlig til beins/gammel/ufør, vil det å kvitte seg med avfall være et slit. Hvis du er 70-80-90 år og har nedsatt førlighet, hjelper ikke en lang bratt trapp uansett. Selv ikke vintertid.

Det må være mulig at eldre uføre og noen yngre uføre kan få tilbud om noe enklere tilbud til å levere avfall.

Konklusjon og anbefaling med forslag:

1. Dagens avfallspunkt er for langt unna/vanskelig tilgjengelig for mange eldre og uføre. En trapp hjelper ikke hvis du har dårlige bein, eller sliter med balansen.

2. Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur.

3. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes.

4. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder.

Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Det er overveiende sannsynlig at flere i målgruppen ikke deltar på fysisk oppmøte, og dermed ikke verken får sagt sin mening, eller avgitt sin stemme på generalforsamlingen.

Finansieringsforslag:

1. (anbefalt løsning) det finansieres i 3-6 måneder av hele borettslaget, som tross alt bestemte ved generalforsamlingen en ordning til sterk ugunst for eldre/uføre, som sårbar gruppe beboere.

2. beboerne som er enslige eldre/uføre evt par/samboere må finansiere kostnaden, når de får ut nøkkel evt kode til søppelburet.

etter 3-6 måneder vil styret vite hvor mange som benytter ordningen, og kan utarbeide en pris pr boenhet. Dette gir beboerne og styret mulighet til å evaluere kostnadene for borettslaget, evt den enkelte boenhet i målgruppen.

Enslige eldre/uføre produserer langt mindre avfall enn barnefamilier, så en kontainer for papp/papir, en for restavfall, en for plast, en for glass/metall samlet i ett «bur» bør være økonomisk overkommelig, avhengig av leverandør.

Styrets innstilling

Forslaget fra andelseieren vedtas ikke.

Styrets kommentar:

Styret anerkjenner at avstanden til søppelanlegget kan by på utfordringer. Kostnadsrammen for dette forslaget anslås på minst 100.000 kroner per år. Samtidig er det vanskelig å rettferdiggjøre spesialordninger kun for beboere på øvre tun med de kostnader som følger med en slik særordning. Alle beboere som har betydelig behov for hjelp med daglige husholdningsrutiner kan og bør søke om dette via bydelen. Hjemmesykepleier plikter å hjelpe med å få avfallet til riktig container.

Styret har verken anledning eller lov til å å hente inn og lagre helseopplysninger om beboerne. Derfor vil det være vanskelig å administrere rettferdig tildeling av begrenset tilgang til et slikt anlegg.

Styret vil også benytte anledningen til å minne om at vi har bygget det nye søppelanlegget for kutte kostnader ved tømming, begrense kjøring med store biler inn i borettslaget, hensetting av ulovlig søppel, begrense vond lukt, rotter og skadedyr og ødelagte gjerder. Styret har fokusert på universell utforming i borettslaget, trapp og hvilebenk. Og vi har fått muligheten til å kaste glass og metall.

Styret vil også understreke at rammene for det nye renovasjonsanlegget er støttet med midler fra OBOS og Oslo Kommune for å drive anlegget som vedtatt av generalforsamlingen med spesielt fokus på sårbare grupper i borettslaget.

Utover dette oppfordrer naturligvis styret beboere til å være gode naboer og hjelpe hverandre dersom de ser at det er behov for det.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

0470 Skovbakken Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg i år

B. Styremedlemmer som ikke er pa˚valg:

Bente Pettersen	Ravnåsveien 9H
August Baugstø Hanssen	Ravnåsveien 17B

Som styremedlemmer foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B
Elina Buene	Hallagerbakken 10C

C. Som varamedlemmer foreslaås:

1. Mohammad Zaman	Hallagerbakken 12B
2. Silje Li Røen	Hallagerbakken 8J
3. Anita Hansen	Ravnåsveien 17K

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Martynas Danelavicius	Ravnåsveien 5B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslaås:

Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

E. Som valgkomite´foreslaås:

Jon Baastad	Hallagerbakken 18C
Barbo Sanden Ene	Hallagerbakken 18C

Dato 30. mars 2025
I valgkomiteen for Skovbakken: Borettslag Barbo Sanden Ene og Jon Baastad.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elina Buene

  Jeg bor på 16. året i borettslaget. Jeg jobber som lærer på Steinerskolen på Nordstrand. Der har jeg vært klasselærer, faglærer og spesialpedagogisk lærer. Nå jobber jeg som håndarbeidslærer, kunstfags lærer og med elever med spesielle behov/individuell tilrettelagt opplæring. Jeg har og sittet i verv i ledelsen, i husgruppa, og i dugnadsgruppa, på skolen. Jeg har interesse for hus og interiør, særlig i forbindelse med funksjonalitet, estetikk og miljøhensyn. Jeg er også opptatt av omsorg, kommunikasjon, solidaritet, pedagogikk og medmenneskelighet.
  Nå studerer jeg inkludering, sosiale og emosjonelle vansker og samtalenes verdi, på Høyskolen i Østfold, ved siden av jobben. Jeg er ferdig med studiet denne våren. I forbindelse med styrearbeidet er studiet nyttig med tanke på «hvordan man snakker med hverandre i dialogens ånd», konflikthåndtering og hvilke intensjoner man har når man går vanskelige saker i møte. Jeg sitter nå i styret på 2.året. Jeg har kommet inn i styrets arbeid og gjort meg kjent med borettslaget, gjennom styret, på en ny måte. Jeg ønsker å fortsette å bidra til at vi forsøker å holde kostnadene nede i borettslaget, og å bidra til at det er hyggelig å bo i Skovbakken Borettslag.

- Martynas Danelavicius

  Jeg har bodd i Skovbakken siden 2006 . Jeg jobber i helsevesenet, av og til på ulike tider av døgnet så dette gir meg mulighet til å stille opp på forskjellige tidspunkter. Jeg er gift og har en sønn som går på Hallagerbakken skole. Jeg er også glad i dyr og har en nydelig katt. Vi har ingen planer om å flytte ut. Grunnen jeg ønsker å fortsette i styret er at jeg tror jeg har både kapasitet og kunnskap for å gi mitt bidrag til borettslaget for å gjøre Skovbakken og Holmlia til en hyggelig plass for alle. Jeg har vært i styret en del år, startet som varamedlem og i løpet av denne tiden ble jeg både godt kjent og glad i borettslaget vårt.
  Jeg er også lokalhobbyhistoriker, dette ser jeg også som er fordel for å bli kjent med borettslagets behov og muligheter. Jeg representerer Skovbakken i OBOS og SNE (en lokal interesseorganisasjon for borettslag og boligsameier i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Organisasjonen jobber for å ivareta medlemslagenes interesser på energi- og fjernvarmefeltet), har også en del verv i lokale organisasjoner.
  Mitt arbeid i styret består hovedsakelig av kontroll av daglig drift, oppfølging av rutiner, dokumentasjon og arkivering. Det viktigste for meg er å ha riktig balanse mellom kvalitet, kostnader og behov for drift. Vi ønsker alle å ha det fint og funksjonelt uten å betale for mye. Styrets oppgave må også være neutral, forholde seg til klare regler, tilrettelegge der det er mulig, men samtidig forsøke at ingen blir oversett. Styret er av beboere og for beboere og må gjøre mye for fellesskapet. Jeg er ikke glad i store og kostbare prosjekter med uklare resultater senere, derfor ønsker jeg at mitt bidrag til borettslaget blir de vanlige, men viktige rutiner, oppfølginger og daglige oppgaver slik at beboere får minst mulig kostnader og ekstra arbeid. Jeg håper at dere gir meg deres tillit til å jobbe for borettslaget vårt videre som styremedlem og som delegat til OBOS Generalforsamling.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Hansen

  Jeg har bodd i borettslaget i over 30 år, så jeg er godt kjent. Jeg trives godt, og vil at ting skal fungere. Derfor er jeg vant til å si ifra hva jeg mener og ta opp saker jeg brenner for, slik at det kan bli bedre for oss alle sammen.

Jeg vil gjerne bidra til et god fellesskap, og vil gjerne at flere kan bidra i borettslaget. Samhold og samarbeid er det beste for gode resultater. Jeg jobber i reisebyrå, og er vant til å kommunisere med firmakunder over hele verden. Problemer oppstår, og jeg kan være løsningsorientert. Jeg vil gjerne være med og hjelpe til der jeg kan slik at vi alle kan ha det godt i vårt borettslag. Jeg er positiv, ærlig og hjelpsom, og liker å bidra. Jeg liker at det er orden i vårt borettslag og at alle følger reglene som er satt. Hvis jeg kan bidra med felles aktiviteter, så synes jeg det er veldig hyggelig.

- Mohammad Zaman

  Jeg bor på øvre tun, og har bodd i laget siden midten av 1990 tallet ish. Opptatt av hva som skjer i laget og økonomien. Mest engasjert i øvre tun og Hallagerbakken side av laget og jeg trives veldig med det. Jeg kjenner borettslaget godt, kjenner historikken både i styret og borettslaget. Folk synes jeg er høflig, vennlig, interessert, engasjert og løsningsorientert. Jeg er flink med mennesker og jobber med kundebehandling og praktiske ting til daglig, og jeg har bidratt mye i mange år.

- Silje Li Røen

  Jeg har bodd i borettslaget i snart tre år, og på Holmlia i totalt åtte år. Jeg jobber innen HR og har lang erfaring som personalleder. Jeg bryr meg om fellesskapet og ønsker å bidra til positive og lønnsomme endringer som gjør hverdagen bedre for oss som bor her. Min motivasjon for å bli en del av styret er å engasjere flere til å delta på generalforsamlingen, si sin mening og ta del i gode diskusjoner rundt viktige valg. Jeg mener at et aktivt og inkluderende borettslag gir oss et bedre bomiljø og ønsker å bidra til dette. Håper på deres støtte!

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Barbo Sanden Ene
- Jon Baastad

Sak 9

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:

- Barbo Sanden Ene

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 577 112**	**7 056 043**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 489 226	3 662 286
Tilbakeføring av avskrivning	15	791 883	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-3 959 416	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 299 999	-2 432 181
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-971 766	-706 461
Innsk. øremerk. bankkto		-6 792	-2 574
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 956 864**	**521 070**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 620 248**	**7 577 112**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 167 561	8 765 235
Kortsiktig gjeld	-547 313	-1 188 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 620 248**	**7 577 112**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 733 891	5 429 707	5 724 516	5 691 384
Innkrevde felleskostnader	2	11 983 560	11 153 994	12 030 484	13 037 616
Andre inntekter	3	40 635	47 478	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 758 086**	**16 631 179**	**17 755 000**	**18 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	15	-791 883	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-36 375	-15 000	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-264 875	-251 540	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	153 957	-337 052	-550 000	-550 000
Kontingenter		-81 900	-75 600	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-1 582 222	-2 616 428	-6 750 000	-2 550 000
Forsikringer		-1 118 052	-926 496	-1 118 000	-1 342 000
Kommunale avgifter	9	-3 103 117	-2 673 902	-3 083 000	-3 458 000
Energi/fyring	10	-450 965	-430 960	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 747	-1 208 008	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	11	-2 026 062	-1 884 132	-1 983 000	-2 057 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 967 641**	**-10 875 518**	**-16 150 000**	**-12 709 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 790 445**	**5 755 662**	**1 605 000**	**6 020 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		971 766	706 461	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 762 211**	**6 462 123**	**1 605 000**	**6 020 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	162 271	198 163	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 435 256	-2 998 000	-3 395 000	-3 297 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 272 985**	**-2 799 837**	**-3 345 000**	**-3 247 000**
ÅRSRESULTAT		**4 489 226**	**3 662 286**	**-1 740 000**	**2 773 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 161 294	0		
Reduksjon udekket tap		2 327 932	3 662 286		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	96 750 000	96 750 000
Tomt		2 076 418	2 076 418
Andre varige driftsmidler	15	3 167 534	1
Aksjer og andeler	16	3 900	3 900
Miljøbankkonto, øremerket		239 429	178 937
SUM ANLEGGSMIDLER		**102 237 281**	**99 009 256**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-269	14 590
Forskuddsbetalte kostnader		68 038	6 199
Andre kortsiktige fordringer	17	21 664	48 695
Driftskonto OBOS-banken		2 145 899	2 457 546
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		3 932 229	6 238 205
SUM OMLØPSMIDLER		**6 167 561**	**8 765 235**
SUM EIENDELER		**108 404 842**	**107 774 491**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Opptjent egenkapital	18	2 161 294	0
Udekket tap		0	-2 327 932
SUM EGENKAPITAL		**2 186 394**	**-2 302 832**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	60 073 608	63 345 373
Borettsinnskudd	20	45 368 200	45 368 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	229 327	175 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 671 135**	**108 889 200**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		516 449	686 103
Påløpte renter		18 350	303 492
Påløpte avdrag		0	184 233
Energiavregning	22	5 634	14 295
Annen kortsiktig gjeld	23	6 880	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**547 313**	**1 188 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 404 842**	**107 774 491**
Pantstillelse	24	120 325 200	220 825 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Skovbakken Borettslag

Bente Pettersen Elina Buene August Baugstø Hanssen

Martynas Danelavicius

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	11 332 460
Trappevask	469 920
Bod	180 900
Parkeringsleie	93 950
Avsetning indre vedlikehold	-80
Kapitalkostnader på IN-lån	5 708 037
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 854
Overført til kapitalkostnader	-5 733 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 077 150**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-66 340
Parkering	-27 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 983 560**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning (lekkasje), Tryg forsikring	7 510
NETBET, ViaOBOS	525
Nøkler, ViaOBOS	4 000
Skilt, ViaOBOS	250
Erstatning (tilbakeslag toalett), Tryg forsikring	21 749
Utleie, ViaOBOS	6 601
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-17 875
OBOS Prosjekt AS	230 491
OPAK AS	-30 637
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 023
SUM KONSULENTHONORAR	**153 957**

Kostnader til OBOS Prosjekt AS har feil fortegn. Årsaken er aktivering av kostnader til prosjektledelse ifm. "Avfallsanlegg", som er påløpt i 2023. Dette ble kostnadsført i 2023, men er i ettertid ansett som del av anskaffelseskost for avfallsanlegg, jfr. note 15.

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Asfaltering, Uterom Entreprenør AS	-130 000
Malerarbeider, Alliero AS	-833 625
Bomiljøtilskudd Avfallsanlegg, Oslo kommune	700 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-263 625**
Drift/vedlikehold bygninger	-303 358
Drift/vedlikehold VVS	-88 703
Drift/vedlikehold elektro	-137 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-435 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 639
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 799
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 582 222**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-1 805 181
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-1 294 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 103 117**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-140 593
Andre fyringskostnader	-310 372
SUM ENERGI / FYRING	**-450 965**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 272
Driftsmateriell	-23 243
Vaktmestertjenester	-1 251 685
Vakthold	-233 055
Renhold ved firmaer	-348 206
Andre fremmede tjenester	-70 580
Trykksaker	-5 336
Andre kontorkostnader	-4 307
Telefon, annet	-1 828
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-4 042
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 026 062**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150 816
SUM FINANSINNTEKTER	**162 271**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 433 892
Renter på leverandørgjeld	-1 364
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 435 256**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	96 750 000
SUM BYGNINGER	**96 750 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.50 og 51.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2016	506 124	
Avskrevet tidligere	-506 123	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang i år	3 959 416	
Avskrevet i år	-791 883	
		3 167 533
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 167 534**

Anskaffelseskost avfallsanlegg:

Hovedentreprenør, Steinbakken Entreprenør AS	3 406 868
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	506 996
Ombygging ladeanlegg, Bravida Norge AS	45 553
AKTIVERING AVFALLSANLEGG	3 959 417

Selskapet har mottatt bomiljøtilskudd fra Oslo kommune til avfallsanlegget, totalt kr 700 000. Dette er bokført som finansiering og er inntektsført, jfr. note 8.
I tillegg har selskapet mottatt kr 250 000 gjennom ordningen "OBOS gir tilbake". Midlene er ennå ikke frigjort fra miljøbankkonto, og er fortsatt balanseført på miljøbankkonto.

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, 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

Nullavregning, IN-lån	21 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 664**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-153 571
Egenkapital fra IN tidligere	1 774 464
Egenkapital fra IN 2024	971 766
Reduksjon EK fra IN	-431 365
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 161 294**

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12.24: 5,59 %, løpetid 20 år		
Opprinnelig, 2020	-74 014 291	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 894 454	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 299 999	
Nedbetalt tidligere, IN	1 774 464	
Nedbetalt i år, IN	971 766	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-60 073 608**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-229 327
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-229 327**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 071 406
SUM INNTEKTER	**-1 071 406**

KOSTNADER

Administrasjon	158 672
Fjernvarme	907 100
SUM KOSTNADER	**1 065 772**

SUM ENERGIAVREGNING	**-5 634**

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: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig beløp til beboere, fra Techem-avregning	-6 880
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 880**

Det er forsøkt utbetalt til to kunder i 2024, ifm. til gode beløp fra energiavregning. Ettersom til gode beløpene ikke er bokført på kundenes reskontro, etter feilet utbetaling, så står de oppført som skyldige beløp for selskapet. Det gjelder til gode beløp kr 1 074 og kr 5 806.

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 368 200
Pantelån	60 073 608
Beregnede IN-forpliktelser	2 314 865
TOTALT	**107 756 673**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Til generalforsamlingen i Skovbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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.

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, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSBERETNING / INFORMASJON FRA STYRET 2024-2025

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 bygningsmassen og eiendommen totalt sett.

Ved siden av oppfølging av løpende saker og faste oppgaver, beskrevet under, har styret i inneværende periode spesielt fokusert på følgende:
Etablering av nytt nedgravd avfallssystem etablert på begge sider av borettslaget - og nye rutiner i forbindelse med dette. Anleggelse av trapp for å lette adkomsten ned til nytt søppelanlegget på Hallagerbakkensiden. Trappen er oppført med ansøkte midler fra Oslo Kommune. Overgang til digitale låser i inngangene til blokkene pga skyhøye priser på utgående låssylindere. Gjennomgang og utbytting av utgåtte brannslukkingsapparater er gjennomført. Gjennomgang og hjemmebesøk i forbindelse med vedlikehold av dører, vinduer og luftfilter i alle enheter. Arbeidet vil fortsette ut 2025. I tillegg har styret ønsket å styrke deltagelsen på sosiale arrangementer i borettslagets regi - som årets dugnad, gjennomføring av julegrantenning og sosiale treff på Skovstua gjennom året.

I oppfølging av enkeltsaker har det vært viktig for styret å oppfordre beboere til å selv bidra til å løse konflikter og uenigheter med naboer gjennom å snakke sammen, fremfor å gå direkte til styret. Styret erfarer at konflikter ofte kan unngås eller løses ved at man snakker med naboene sine. Der konfliktene ikke lar seg løse på denne måten, stiller naturligvis styret gjerne opp.

Videre har styret vært opptatt av å ansvarliggjøre beboere i forhold til sine plikter som andelseiere. At beboerne kjenner og overholder sine plikter og rettigheter som andelseiere, sørger for bedre hold av boligmasse, disponerte ute- og fellesområder samt bomiljøet generelt.

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 besluttende 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.

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.

Praktisk om styret
Styret kan kontaktes via vibbo.no eller e-post 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 gjennom 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.

OM BORETTSLAGET

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, e-post forsikring@obos.no eller ta kontakt med styret. 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 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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 utryghet. 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 et positivt resultat til kundene.

Renhold, oppganger i 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 pålessing. 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 og nøkkelbrikker til inngangsdørene i blokkene og 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); Kundeservice tel . 21454500 eller 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 skrud 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 avgrening 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 luftekanaler åpne for luftsirkulasjon og inspeksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk gjennom ventilasjon (Uten riktig til- og fraluft vil inneklimaet bli dårlig). Det er forbudt å tildekke (unntaket er støvete oppusingsarbeid -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. 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
I følge 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

VEDLIKEHOLDS- OG REHABILITERINGSHISTORIKK

2024-2025	Anleggelse av trapp fra øvre tun til nytt søppelanlegg Hallagerbakkenside.
2023-2024	Overgang til nedgravd avfallsløsning, prosjektering av felles sykkelparkeringer, fasademaling blokkene.
2022-2023	Løpende vedlikehold, fasademaling blokkene
2021-2022	Løpende vedlikehold, maling og vedlikeholdsarbeid rekkehus fasadesiden, ventilasjonsrens blokkene
2020-2021	Løpende vedlikehold, oppsett av Ohmia ladepunkter, forbedret utebelysning ved uteparkeringer.
2019-2020	Løpende vedlikehold, radonmåling 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 fasede vedlikehold, nye postkasser, nye fellesvifter blokkene, nye varme/vann målere
2013	Rehabilitering av garasjeanlegget etter brann 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 luftekanaler og ventiler
2009	Asfaltering av veier og parkeringsplass. Utskifting av brannslukningsapparater og montering av nye røykvarslere i alle leilighetene. Utbedring av El-anlegg på fellesområder etter pålegg fra Hafslund. Byttet takplater på Hallagerbakken 14 D.
2008	Ferdigstillelse av blokkene Oppussing av alle oppganger Utbedring av gavlvegger, Ravnåsvn 11 A og 13 B Kontroll av el-anlegg på fellesområder av 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 kraner og ventiler i varmeanlegget i Ravnåsvn 9 og 7. Skiftet termostater på radiatorer.

2000 Foretatt oppussing av 4 generasjonsleiligheter Renset takrenner og skiftet pipehatter på samtlige bygninger. Skiftet hovedstoppekraner i blokkene

1999 Ferdigstillelse av beisearbeidet. Innredning av fellesrom i 12 C. Inngjerding av oppstillingsplass for traktor. Opprusting av utearealene. Innkjøp av ny bom. Høytrykkspyling av kloakkledningen i flere av rekkehusene.

1998 Sluttføring av idrettsbanen. Beising av rekkehusene, samt blokkene på nedre og midtre tun. Innkjøp av nye lekeapparater. Utemøblene på øvre tun ble tatt inn på høsten for reparasjon og beising. Rensing av luftekanaler i blokker og rekkehus. Installering avringetablåer/ porttelefoner.

1997 Anlagt fartsdempere og idrettsplass

1996 Ferdigstillelse av balkongene. Oppussing av flere oppganger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

_____ og _____ er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 420.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprettelse av felles beredskapslager for vann

Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å utrede mulighetene og kostnader for å etablere lagre for drikkevann for hvert tun. Ledige boder/lagerrom, eventuelt tidligere søppelrom, disse kan antakelig isoleres tilstrekkelig til at vanndunker ikke fryser til is, for en ganske lav kostnad.Hyllesystem bygges, og hver boenhet kan sette inn vanndunker merket med leilighetsnummer. Hvert tredje til fjerde år arrangeres en «vanndag» der boenhetene skal bytte ut vannet på sine beholdere. Dette vil bidra til økt kriseberedskap for hele borettslagets beboere.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Tilrettelegging av nye søppelrutiner for eldre/uføre

Jeg foreslår at det på øvre tun etableres ett avfallspunkt for eldre/uføre etter gammel modell, altså ett søppelbur. Egen nøkkel/tilgang til enslige gamle/enslige uføre, for å sikre at ordningen ikke misbrukes. Dersom ordningen misbrukes, legges den ned etter f.eks 6 måneder. Jeg foreslår at styret henter inn 3 anbud, legger frem kostnaden for en tømming pr uke evt hver 10. dag For ett avfallsrom på øvre tun. - vi vet ikke hvor mange enslige eldre og/ eller uføre som har behov for en ordning nærmere enn dagens løsning.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elina Buene
- [ ] Martynas Danelavicius

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Anita Hansen
- [ ] Mohammad Zaman
- [ ] Silje Li Røen

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- [ ] Barbo Sanden Ene
- [ ] Jon Baastad

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Martynas Danelavicius

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Barbo Sanden Ene

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hallagerbakken 18A
1256 OSLO
Gnr./Bnr.: 185/51
Andelsnr. : 210
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 94 m² (BRA-i: 90 m²)
Felles frittstående bodhus.
Bruksareal: 4 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 98 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Lars Erik Bergersen

Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.12.2025
Referansenummer	15077941
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1457
Hjemmelshaver/selger	Lukasz Bochenek/Anna Maria Platek
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Lukasz Bochenek/Anna Maria Platek
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hallagerbakken 18A
Postnummer/sted	1256 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	185/51
Andelsnr.	210
Borettslag / Sameie	SKOVBAKKEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 19267 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1981		
Felles frittstående bodhus.			

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Skovbakken Borettslag beliggende i bydel Søndre Nordstrand, Oslo kommune. Borettslaget består av 252 borettslagsandeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/internveier, gressplen, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer samt U.etasje. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende trekledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med takplater(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2015. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue og kjøkken. Utgang fra kjøkken til vestvendt overbygget terrasse.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringshus, nr 3024 montert El-billader.

Leiligheten disponerer en bod i U.etasjen, nr 3024.

Leiligheten disponerer en utebod i felles frittstående bodhus.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Innredning	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Overflater gulv	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannbåren varme	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	90			90	8
	Entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom, stue og kjøkken.				Vestvendt overbygget terrasse.
U.etasje		4		4	
		Bod.			
SUM	90	4		94	8
	Total bruksareal: 94 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Felles frittstående bodhus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
	Total bruksareal: 4 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 90 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringshus, nr 3024 montert El-billader.

Leiligheten disponerer en bod i U.etasjen på 4 m², nr 3024.

Leiligheten disponerer en utebod i felles frittstående bodhus.
Uteboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger, en vegg utført i malt glatt flate. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil samt belysning på vegg over servant. Dusjnisje med glassvegg og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg, styres via kjøkkenventilator.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
TG i	Overflater gulv	Liten skade på en flis i dusjsonen, tiltak vurderes til ikke å være nødvendig men bør holdes under oppsikt.
TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Se punkt avløpsrør inkl sluk.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir, og effekten vurderes til å ikke være tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra ukjent eldre årstall. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flislagte vegger over benkeplate, overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med avtrekkskanal tilknyttet ventilasjonsanlegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder samt bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Anbefales etablert.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom rehabilitert i 2015. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap med stoppekraner og vannmåler for rør-i-rør system plassert i vegg. Hovedstoppekraner for vann plassert i vegg bak toalett, (tilgang ved at flis ved toalett fjernes). Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg, styres via kjøkkenventilator.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Vannrør	Vannrør av kobber i vegg er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Veggoverflater utført i malte glatte flater/malt betong. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite glatte innerdører. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG i	Overflater vegger	Noe overflatebehandling av veggoverflater bør påregnes.
TG i	Innerdører	Stedvis noe bruksslitasje/alderspreg på innerdører/terskler samt belistning, tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv bærer preg av alder samt stedvis bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entré/stue og stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i entré/stue og ca 4 mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Fordelerskap med stoppekraner og vannmåler for rør-i-rør system plassert på toalettrom. Hovedstoppekraner for vann plassert i vegg på toalettrom. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og toalettrom.

Opplegg for vaskemaskin i gang.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran		
TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i leiligheten fra byggår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Ventilasjon	Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i leiligheten. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: kursfortegnelse mangler på befaringstidspunktet.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull. Brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2015.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til vestvendt overbygget terrasse på 8 m². Bærende konstruksjoner av betong/metall. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,06 meter. Utebelysning, stikkontakt og markise.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG i	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Markise bærer preg av noe værslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,20 meter på bad, ca 2,25 meter på toalettrom og ca 2,39 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring datert 21.05.2015 gjeldende varmekabel på bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.12.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

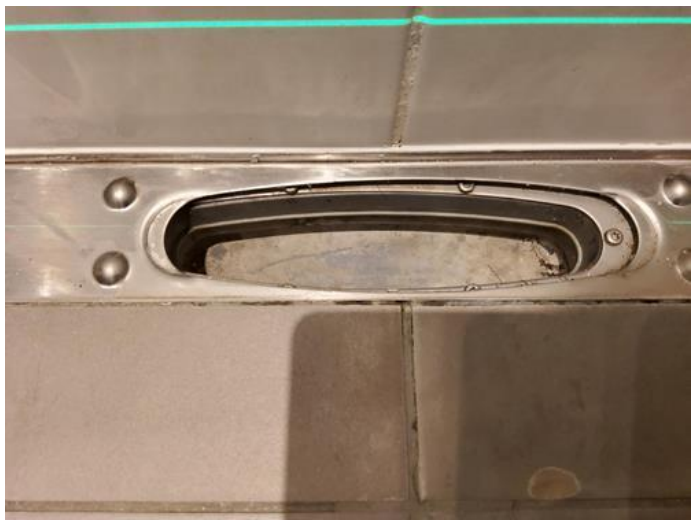
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsonen bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]