



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 098 242	13 429 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 098 242</b>	<b>13 429 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		467 810	472 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		11 734 725	13 864 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 915 702</b>	<b>15 050 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 540</b>	<b>-1 620 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer			125 966
Annen renteinntekt		6 497	3 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 497</b>	<b>129 806</b>
Annen finanskostnad		329 026	291 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>329 026</b>	<b>291 481</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-322 529</b>	<b>-161 675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 989	-1 782 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		911 508	911 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 131 674	7 844 841
Sum varige driftsmidler		8 043 182	8 756 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 043 182	8 756 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		120 795	
Andre fordringer		761 387	3 241 292
Sum fordringer		882 182	3 241 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 051	762 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 051	762 897
Sum omløpsmidler		1 522 233	4 004 189
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 565 415</b>	<b>12 760 538</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 656 421	3 909 675
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 656 421</b>	<b>3 909 675</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 656 421</b>	<b>3 909 675</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 944 170	7 970 716
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 944 170</b>	<b>7 970 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 944 170</b>	<b>7 970 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 092	1 550
Leverandørgjeld		562 262	458 270
Skyldige offentlige avgifter		237 010	216 740
Annen kortsiktig gjeld		163 460	203 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>964 824</b>	<b>880 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 908 994</b>	<b>8 850 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 565 415</b>	<b>12 760 538</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 417422

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 983 984 487  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 098 242	13 429 616
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 098 242</b>	<b>13 429 616</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		467 810	472 739
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		11 734 725	13 864 218
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 915 702</b>	<b>15 050 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>182 540</b>	<b>-1 620 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på andre investeringer			125 966
Annen renteinntekt		6 497	3 840
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 497</b>	<b>129 806</b>
Annen finanskostnad		329 026	291 481
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>329 026</b>	<b>291 481</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-322 529</b>	<b>-161 675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 989	-1 782 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>



Organisasjonsnr: 983 984 487  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		911 508	911 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 131 674	7 844 841
Sum varige driftsmidler		8 043 182	8 756 349
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 043 182	8 756 349
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		120 795	
Andre fordringer		761 387	3 241 292
Sum fordringer		882 182	3 241 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		640 051	762 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		640 051	762 897
Sum omløpsmidler		1 522 233	4 004 189
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 565 415</b>	<b>12 760 538</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 656 421	3 909 675
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 656 421</b>	<b>3 909 675</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 656 421</b>	<b>3 909 675</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 944 170	7 970 716
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 944 170</b>	<b>7 970 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 944 170</b>	<b>7 970 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 092	1 550
Leverandørgjeld	562 262	458 270
Skyldige offentlige avgifter	237 010	216 740
Annen kortsiktig gjeld	163 460	203 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>964 824</b>	<b>880 147</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 908 994</b>	<b>8 850 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 565 415</b>	<b>12 760 538</b>



Organisasjonsnr: 983 984 487  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Skogen Boligsameie

10. mai 2023

Selskapsnummer: 2188





## Velkommen til årsmøte i Skogen Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Ris Menighetshus, Risbakken 1..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. KONSTITUERING: Valg av møteleder
2. KONSTITUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. KONSTITUERING: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret
7. Økning i felleskostnader
8. Forslag fra styret om ekstraordinær innbetaling
9. Overføring av ansvar for takvifter til sameiet
10. Husordensregler - forslag til endring i del 4. Utemiljø
11. Oppføring av bod i bakkant av AØV 241A
12. Inngangspartiet:
13. Oppussing av inngangsparti 1. plan
14. Diverse endringer fasade AØV 141
15. Forslag fra Arnulf øverlands vei 241A, Fasadeendring
16. Etterisolering og fornying av fasader
17. Frekvens for maling av fasader
18. Gasspeis
19. solcellepanel
20. Redusert frekvens for branninspeksjon



- 21. Bruken av VIBBO i sameiet
- 22. Vedtektsendring: Endring dato for årsmøte
- 23. Valg av medlemmer til styret
- 24. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Skogen Boligsameie**



Sak 1

## **KONSTITUERING: 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### **Styrets innstilling**

Styret forslår at Jardar Bakke fra Fornebu Forvaltning velges som møteleder.

### **Forslag til vedtak**

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

## **KONSTITUERING: Godkjenning av de stemmeberettigede**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### **Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## **KONSTITUERING: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



## **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Nina Christin B. Karlsen fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.

Sak 4

## **KONSTITUERING: 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 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

**Revisjonsberetningen ettersendes.**

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

## **Vedlegg**

1. 2188 Skogen Boligsameie 10.05.2023.pdf

Sak 6

## **Godtgjørelse til styret**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 460 000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

### **Forslag til vedtak**

Styrehonorar på kr. 460 000 godkjennes.

Sak 7

## **Økning i felleskostnader**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene utgjorde kroner 4018 per måned i 2022, og med utgangspunkt i at alle våre samarbeidspartnere har økt sine priser med utgangspunkt i minimum konsumprisindeks foreslås det en økning på kroner 400 per måned per seksjon.

Total husleie varierer mellom seksjonene. Dette skyldes at de mange betaler ned på to felleslån, mens noen har nedbetalt et eller begge.

### **Forslag til vedtak**

Felleskostnadene per seksjon økes fra kroner 4018 per måned til kroner 4418 per måned med virkning fra 1. januar 2023.

Sak 8

## **Forslag fra styret om ekstraordinær innbetaling**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dreneringsarbeidet i bakkant av AØV 241A/B og rekken bak AØV 185 til AØV 189, oppgradering av dekket i garasjen og videreføring av fjellsikringsprosjektet, var helt nødvendige prosjekter i 2022. Deler av dette arbeidet overskred budsjett med en total kostnad på 1,7 MNOK, og sameiets likviditet ble tilsvarende svekket. Dette gjør at vi i deler av 2022 har måttet benytte en kredittamme, som er en unødvendig dyr måte å finansiere nødvendig likviditet. Styret foreslår at det gjennomføres en ekstraordinær innkalling av kr. 10000 per seksjon slik at buffer blir gjenopprettet og at kredittammen ikke behøver å videreføres for et nytt år.



Innbetalingen forfaller til betaling med kr 5000 1. juli 2023 og kr 5000 1. oktober 2023.

## Styrets innstilling

Styret støtter en ekstraordinær kapitalinnkalling på kroner 10000 per seksjon fordelt på to innbetalinger hvor formålet er å gjenopprette en forsvarlig likviditetsbuffer.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet stiller seg bak at det innkreves en ekstraordinær innbetaling på kr. 10000,- per seksjon. Kr. 5000 forfaller 1. juli 2023 og kr. 5000 1. oktober 2023.

Sak 9

## Overføring av ansvar for takvifter til sameiet

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet hadde før jul en inspeksjon av viftene på taket i de aller fleste seksjoner. Det er noen vifter som er fra byggeår andre støyer og er til plage for naboer og er modne for utskifting.

Takviftene er en viktig del av ventilasjonssystemet i hver seksjon og bør fungere optimalt.

Sameiet har fått et veldig godt tilbud fra GK-Norge som styret delte med alle beboere. Seksjoner med vifter som fungerer dårlig eller ikke fungerer har blitt tilskrevet.

Styret ser at vi ikke fikk oppfylt formålet med denne «kampanjen».

Styret ønsker derfor å overføre ansvaret for viftemotor på taket fra sameier til sameiet. Dette gir muligheten til å gjennomføre en fullstendig oppgradering av alle takviftene til dagens standard.

Styret vil presisere at dette er kun gjelder viftene som står på taket, og ikke det øvrige anlegget i seksjonene som kjøkkenhette, ventilasjonskanaler og avtrekksventil på bad.

Vifter som er satt i bestilling nå vil bli dekket av sameiet.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å overføre ansvaret for viftemotor på tak fra sameier til sameiet. Vedtektenes paragraf 5-1-c endres til "apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og ventilasjonsvifte med unntak av viftemotor på tak". Paragraf 5-2-4 endres til "Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, viftemotor på tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner".



Sak 10

## Husordensregler - forslag til endring i del 4. Utemiljø

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det i Husordensreglenes del 4. Utemiljø legges inn to endringer.

### Endringsforslag 1:

*Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden).*

Endret fra: Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden mandag til fredag).

### Endringsforslag 2:

Styret ønsker å foreslå denne endringen fordi det ikke er tillatt å lagre løssøre i garasjen, og at dekk skal oppbevares i dekkbodene i garasjen. Dekkbodene finnes i andre, tredje og fjerde plan i garasjens nordende, og kapasiteten er begrenset. Plass i dekkboden tildeles basert på "første mann til mølla" prinsippet, og for at flest mulig skal få mulighet til å ta del i dette godet foreslås det at det legges til at lagring er begrenset til to sett med dekk per seksjon.

*Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løssøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert opphengssystem. Dekk skal lagres i dekkbod, som finnes på 2, 3 og 4.plan. Plass i dekkbod følger «første mann til mølla» prinsippet, og det er derfor satt en begrensning på lagring til to sett med dekk per seksjon. Dekkene skal være navnet og merket med adresse.*

Endret fra: Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løssøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert opphengssystem.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar foreslåtte endringer i Husordensreglene.

### Vedlegg

2. Husordensregler Skogen boligsameie\_ forslag til endring i kapittel 4.pdf



Sak 11

## Oppføring av bod i bakkant av AØV 241A

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

AØV 241A har tidligere blitt omsatt uten utvendig bod. For å få godkjent leiligheten, gjelder dagens forskrift der det stilles krav om utvendig bod.

Forsikringsselskapet Claims Link AS, som representerer tidligere eiere, bekrefter at boden på 3,4 kvm vil bli plassbygd med materialer og farger tilsvarende øvrig bebyggelse/inngangsparti i henhold til fremlagte tegninger.

Tidligere eiere ved deres forsikringsselskap Claims Link AS vil stå for prosjekt og kostnad knyttet til oppføring av boden.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det oppføres en bod med maksimalt fotavtrykk på 3,4 kvm i bakkant av AØV 241A

Sak 12

## Inngangspartiet:

### Forslag fremmet av:

Elin Bjørn-Hansen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangspartiet er et trist syn. Vi er klar over at fuktproblemer er årsak til at dette ikke har vært prioritert. Taket er flott, vegger og dører (også til garasjeplanene) er slitte, flasser og skaller av. Bildene på veggen var der også i 1992. Hva med å «pynte brura» i påvente av at fuktproblemer blir løst?

### Styrets innstilling

Denne saken må vurderes opp mot sak 12.



## **Forslag til vedtak**

Sette ned en gruppe med frivillige som kan gjøre jobben på dugnad. Gruppen kommer med forslag til tidsriktige farge som presenteres for styret. Man trenger da kun midler til å dekke materialer i påvente av en større oppgradering på sikt.

Sak 13

## **Oppussing av inngangsparti 1. plan**

### **Forslag fremmet av:**

Jim Pedersen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

De siste årene har inngangspartiene til heishuset forfalt og fremstår nå som slitte og uattraktive. I tillegg til for beboere, er arealene førsteintrykket til de mange besøkende.

I forbindelse med boligsalg vil også en oppgradering av fellesarealet kunne bidra til økt interesse og generell verdøkning av boligene.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at et midlertidig oppussingsprosjekt for lobby og inngangspartier bør utføres av profesjonelle.

Forslaget fra sak 11 om å sette ned en gruppe frivillige som ser på "tidsriktige" farger og utarbeider et forslag til styret er interessant.

Det kan bli vanskelig å reparere "skadde" fliser, og det kan være behov for å tenke alternativt her.

### **Forslag til vedtak**

Det avsettes midler til overflatebehandling av vegger, samt utbedring av skadde fliser o.l. i inngangsparti til heis i plan 1-8.



Sak 14

## Diverse endringer fasade AØV 141

### Forslag fremmet av:

Egor Kostylev

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier av AØV 141 (type B) er interessert i å gjøre noen endringer med utsiden av leiligheten. Dette inkluderer:

1. Etablere skyvedørløsning på balkongen (som vi vet mange i sameiet har)
2. Flytte inngangsdøren fremover slik at det blir en felles inngang til hus og bod (slik som f.eks. AØV 137 har etablert)
3. Slå sammen de to små vinduene som står ved siden av hverandre og vender opp mot skråningen på kjøkkenet (samme som f.eks. AØV 252 har)

Vi vet at vi bør ha godkjenning fra styret og kanskje kommunen for dette. Vi er imidlertid ikke sikre på hvordan vi skal gå frem. Kan du avklare fremgangsmåten?

Det er også verdt å nevne at punkt 2 ovenfor (døren) allerede ble godkjent av styret for flere år siden for de tidligere eierne av leiligheten (men de har aldri gjennomført det). Vil det være mulig å gjenbruke denne godkjenningen?

Vi setter pris på å få vår søknad behandlet på årsmøtet.

### Styrets innstilling

1. Etablere skyvedørløsning på balkongen (som vi vet mange i sameiet har)

Utskifting av vinduer og terrassedør mot balkong til hev/senk løsning med skyvedør blir som hovedregel godkjent, men det forutsetter at det sendes inn søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) og at forslaget er i tråd med allerede eksisterende løsninger for de ulike hustypene. Oppføring forutsettes å være i tråd med søknad.

2. Flytte inngangsdøren fremover slik at det blir en felles inngang til hus og bod (slik som f.eks. AØV 137 har etablert)

Denne endringen har tidligere blitt godkjent, og kan iverksettes.

3. Slå sammen de to små vinduene som står ved siden av hverandre og vender opp mot skråningen på kjøkkenet (samme som f.eks. AØV 252 har)



Ikke godkjent. Det er viktig at sameiet får et felles uttrykk for å fremstå helhetlig, og en slik endring av vinduer vil kreve at en hel "rekke" gjennomfører tiltaket.

## **Forslag til vedtak**

xxx

Sak 15

## **Forslag fra Arnulf øverlands vei 241A, Fasadeendring**

### **Forslag fremmet av:**

Linda Sara Johanna Wiren

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ønske om å skifte ut vinduer og terrassedør mot balkongen til en skyvedør isteden. Kommer til å følge sameiets retningslinjer vedr. valg av farge og material. Kommer til å søke godkjenning fra Plan- og bygningsetaten hvis styret godkjenner dette forslag

### **Styrets innstilling**

Utskifting av vinduer og terrassedør mot balkong til hev/senk løsning med skyvedør blir som hovedregel godkjent, men det forutsetter at det sendes inn søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) og at forslaget er i tråd med allerede eksisterende løsninger for de ulike hustypene. Oppføring forutsettes å være i tråd med søknad.

### **Forslag til vedtak 1**

Fasadeendrings tillatelse

### **Forslag til vedtak 2**

Dette er en "standard endring", men det må søkes til Plan- og bygningsetaten (PBE). Oppføring forutsettes å være i tråd med søknad.

Sak 16

## **Etterisolering og fornying av fasader**

### **Forslag fremmet av:**

Thomas Høven

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Høye strømpriser og en stadig eldre fasade er to faktorer som taler for en fornyelse av fasader med isolasjon og vinduer. Det er ikke akutt, med unntak av enkelte deler av fasaden over terrasse i noen seksjoner, som allerede er byttet hos enkelte. Det er og vil komme støtteordninger eller andre økonomiske incentiver for slike arbeider. Andre incentiver som kan tenkes å oppstå kan være svært høye energipriser, spesielt gode tilbud på arbeider eller skattemessig motivasjon for å utføre dette.

Forslag: Styret undersøker mulige tekniske løsninger ved en fornyelse av fasadene med fokus på isolerende egenskaper, utseende og vedlikeholdsfrihet. Dersom økonomiske incentiver dukker opp som gjør dette attraktivt innhentes anbud og det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

### **Styrets innstilling**

Styret er i prosess med å utrede en vedlikeholdsplan for sameiet i samarbeid med OBOS prosjekt, og vil vurdere dette forslaget som en del av en helhet. Styret støtter ikke dette forslaget som et isolert tiltak.

### **Forslag til vedtak**

Styret undersøker mulige tekniske løsninger ved en fornyelse av fasadene med fokus på isolerende egenskaper, utseende og vedlikeholdsfrihet. Dersom økonomiske incentiver dukker opp som gjør dette attraktivt innhentes anbud og det kalles inn til et ekstraordinært årsmøte for å behandle saken.

Sak 17

## **Frekvens for maling av fasader**

### **Forslag fremmet av:**

Thomas Høven

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

De deler av fasadene som består av treverk males nå hvert 5. år uavhengig av tilstand. Yttermaling er i utgangspunktet diffusjonsåpen. Mange malingslag påvirker denne egenskapen og kan etterhvert gjøre overflaten mindre diffusjonsåpen med økt risiko for å fange fuktighet inni konstruksjonen. Det er dessuten unødvendig arbeide og kostnad å male oftere enn nødvendig. Det foreslås å få tatt en vurdering av hvor ofte dette må gjøres. Trolig med ulik frekvens på ulike flater. Fasade over terrasse vil trenge hyppigst frekvens, mens baksiden på to-plans boliger er minst utsatt.



Forslag: Styret får utført en faglig vurdering av frekvens og type malearbeide som er nødvendig for de ulike boligene i vårt sameie, og justerer retningslinjer i tråd med denne.

#### **Styrets innstilling**

Oppfølging av beising må være enkelt for styret og sameiere å følge opp, og da er et fast antall år det beste utgangspunkt.

Forslaget støttes ikke.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får utført en faglig vurdering av frekvens og type malearbeide som er nødvendig for de ulike boligene i vårt sameie, og justerer retningslinjer i tråd med denne.

Sak 18

## **Gasspeis**

#### **Forslag fremmet av:**

Linda Sara Johanna Wiren

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Noen av boligene har ikke peis pga beliggenheten i borettslaget. Det har vært en veldig dyr vinter med tanke på at de boenhetene kunn har direkt el å bruke for oppvarming. Ønsker å undersøke mulighet for å installere gasspeis. Nåtidens gasspeis trenger ikke pipeløp og skal ikke være til noen genanse for naboer.

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget, men ønsker at dette sjekkes ut med fagkyndige før man tar endelig stilling og eventuelt gir tillatelse.

#### **Forslag til vedtak**

Beboere skal kunne installere gasspeis med sertifisert firma hvis det ikke gir noen konsekvenser for naboene rundt



Sak 19

## solcellepanel

### Forslag fremmet av:

Linda Sara Johanna Wiren

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Klimakrise, alternative oppvarmingsmuligheter. Ønsker at beboere skal kunne se på mulighet for installasjon av solcellepanel.

### Styrets innstilling

Etablering av solcellepanel på tak vil bli problematisk fordi sameiet har ansvaret for taktekking, og vedlikehold av solcellepaneler hviler på sameier. Det vil kunne oppstå situasjoner hvor installasjon punkterer dekket og det vil bli en diskusjon om ansvarsforhold.

Når det gjelder estetikk vil sameiet kunne komme til å fremstå lite helhetlig.

Det fremlagte forslaget støttes ikke av styret.

### Forslag til vedtak

Hver beboer skal kunne installere solcellepanel på tak med hjelp av sertifisert firma. Ansvar for taket og ev skader på taket må hver enkelte beboer ta ansvar for selv i den prosessen.

Sak 20

## Redusert frekvens for branninspeksjon

### Forslag fremmet av:

Thomas Høven

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Branninspeksjon i den enkelte seksjon utføres i dag årlig. Min erfaring med dette er at personen som står for befaringen ikke er spesielt kompetent og begrenser seg til å sjekke dato på slukker og bytte batterier i røykvarslere og plassering av disse. De fleste slike forhold endrer seg ikke fra et år til neste. Dersom man benytter Lithium-batterier i røykvarslere har disse en typisk levetid på 8-10 år.



Redusert frekvens på inspeksjonen sparer sameiet for penger uten at jeg kan se nevneverdig reduksjon i brannsikkerhet. Seksjonen innvendig er i utgangspunktet den enkelte sameiers ansvar, og ikke styrets. Økonomisk besparelse er motivet for forslaget.

Forslag 2: (Kun hvis forslag 1 ble vedtatt) Inspeksjon av seksjoner som ikke ble fanget opp i første runde tas 3 - 6 måneder senere på en annen ukedag for å øke sannsynligheten for å treffe noen hjemme.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at dagens ordning med årlig kontroll fra Norsk Brannvern bør fortsette fordi det iht HMS regler er krav til at styret må påse at batterier byttes årlig og at pulverapparater snus. Denne type oppfølging har ikke styret mulighet til å tilby. Forslaget støttes ikke.

### **Forslag til vedtak 1**

Frekvens på branninspeksjon i seksjonene reduseres fra årlig til hvert femte år. Det benyttes Lithium batterier i røykvarslerne.

### **Forslag til vedtak 2**

Forslag 2: (Kun hvis forslag 1 ble vedtatt) Inspeksjon av seksjoner som ikke ble fanget opp i første runde tas 3 - 6 måneder senere på en annen ukedag for å øke sannsynligheten for å treffe noen hjemme.

Sak 21

## **Bruken av VIBBO i sameiet**

### **Forslag fremmet av:**

Oddmund Kyllesø

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vibbo gjør at vi må bruke meir tid på å lese informasjon frå styret enn med rein epost, sia vi i tillegg til å åpne epost må logge inn i Vibbo. Det hindrar brukarar med spesielle behov i å få nødvendig informasjon. I visse situasjoner vil Vibbo føre til auka Internettkostnader. Vibbo gir ingen verdi for kvar enkelt, som ikkje kan bli dekket av vanlig epost.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.



## **Forslag til vedtak 1**

Styret sender all informasjon i fullstendig epost, slik at det er unødvendig å bruke Vibbo.

## **Forslag til vedtak 2**

Informasjon som ikkje blir sendt til kvar enkelt, kan ein legge ut på nettsida til Skogen boligsameie, om spesielt viktig som oppslag i trykt form på utvalgte stader i sameiet, ev. også personlig til den enkelte.

Sak 22

## **Vedtektssending: Endring dato for årsmøte**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

### *10-2 Ordinært årsmøte*

*Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Fristen skal varsles senest innen tre uker før fristens utløp.*

### **Styrets innstilling**

PWC, sameiets nåværende revisor, varslet at revisjonen ikke ville bli ferdig før slutten av april. Siste frist for avholdelse av årsmøte foreslås endret fra utgangen av april til utgangen av juni. Vedtektene skal være i samsvar med nåværende eierseksjonsloven §41, som sier at årsmøtet skal være avholdt innen utgangen av juni.

### **Forslag til vedtak**

Vedtekt 10-2 Ordinært årsmøte - endres til; Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Fristen skal varsles senest innen tre uker før fristens utløp.



Sak 23

## Valg av medlemmer til styret

Arne Solberg, Arne Worren, Per Tallaksen, Erling Lona, Kristin Saunes Franklin og Anne Thea Hval ble valgt for ett år i 2022.

Arne Solberg, Arne Worren og Per Tallaksen stiller ikke til gjenvalg.

Erling Lona, Kristin Saunes Franklin og Anne Thea valg stiller til gjenvalg.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Thea Hval

**Valg av 5 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Klem
- Erling Lona
- Henning Teigstad
- Kristin Franklin
- Leif-Erik Stormoen

Sak 24

## Valg av valgkomite

Johan Brudvik, Christin Schiemff Klem og Connie Vinjerui ble valgt for ett år i 2022.

Samtlige medlemmer av dagens valgkomite går nå ut, og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomiteen velges for 1 år.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Arne Worren
- Britt Løkkheim
- Margareth Wathne

## Vedlegg



1. Innstilling til ny valgkomite ved årsmøtet for 2022\_08.03.2023.pdf



2188 Skogen Boligsameie  
Organisasjonsnummer 983 984 487  
Årsrapport og årsregnskap 2022

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

Etter endring av regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anne Thea Hval	Arnulf Øverlands Vei 203
Styremedlem	Kristin Saunes Franklin	Arnulf Øverlands Vei 265
Styremedlem	Erling Lona	Arnulf Øverlands Vei 252
Styremedlem	Arne Solberg	Arnulf Øverlands Vei 237
Styremedlem	Per Tallaksen	Arnulf Øverlands Vei 119
Styremedlem	Arne Worren	Arnulf Øverlands Vei 245

#### Valgkomiteen

Johan Brudvik	Arnulf Øverlands Vei 199
Christin Schiemff Klem	Arnulf Øverlands Vei 105
Connie Vinjerui	Arnulf Øverlands Vei 243

Styret i Skogen Boligsameie består av 2 kvinner og 4 menn.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan treffes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller e-post [skogenbs@styrerommet.no](mailto:skogenbs@styrerommet.no)

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Skogen Boligsameie

Sameiet består av 202 seksjoner, og har ingen næringslokaler  
Skogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983984487, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 33/1801/2121/3053

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skogen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var USBL frem til 30. juni. Fra 1. juli overtok OBOS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Revisor er PWC.



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF **Skadeforsikring** (35704) med polisenummer SP4294466. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon **22868398**, eller e-post **forsikring@obos.no**. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.*

## Innboforsikring

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet.

Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingene fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, **uten** at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innfrielses måneder er mars og september. Det gis **kun** adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å drive systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Skogen Boligsameie har tidligere brukt systemet Bevar HMS, som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. I 2022 gikk Boligsameiet over til å bruke OBOS.

Sameiet er pliktig til å arbeide kontinuerlig med HMS. Dette gjelder vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer, som f.eks. utskifting av lysstoffrør. Det skal påses at lekeapparater er sikre. Brannsikring ivaretas av årlige besøk fra Norsk Brannvern, som besøker samtlige enheter for å sjekke brannslukningsapparater, batterier og plassering av røykvarslere. Inspeksjonsrunden med Norsk Brannvern ble gjennomført i november 2022.

Det ble gjennomført en brannteknisk befaring i sameiet, og styret mottok en brannteknisk tilstandsanalyse. Arbeidet ble videreført inn i 2023, med målsetning om å etablere en plan for fremtidig brannsikring med tiltak på kort og lang sikt.

**Styret har blant annet gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:**

- Årlig kontroll av brannsikkerhet i den enkelte seksjon
- Årlig kontroll av sameiets brannsikkerhet og utbedring av mangler
- Fjellsikring (områdene under bygningsmasse)

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er viser mindre avvik i forhold til de budsjetterte felleskostnadene. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter i 2022.

**Resultat**

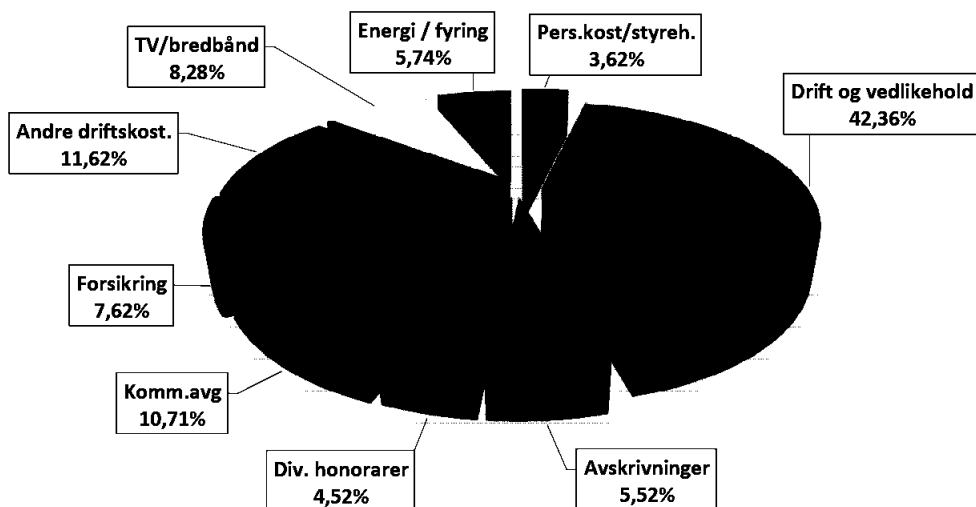
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 557 410.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

**Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2022:**





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 320 000 til løpende og større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogen Boligsameie.

### Lån

Skogen Boligsameie har lån i OBOS Banken. Begge lånene er annuitetslån, kvartalsvis forfall, 5,75% flytende rente og tilknyttet en administrasjonsavtale (IN-lån) For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9,96 % økning (tilsvarende kr 400 pr. seksjon) av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Revisjonsberetningen ettersendes.**



Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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, 3. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 811 847	13 414 550	12 156 400	13 042 000
Andre inntekter	3	1 286 395	15 066	1 010 000	1 160 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>13 098 242</b>	<b>13 429 616</b>	<b>13 166 400</b>	<b>14 202 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-57 810	-62 739	-58 000	-65 000
Styrehonorar	5	-410 000	-410 000	-410 000	-460 000
Avskrivninger	12	-713 167	-713 167	-714 000	-714 000
Revisjonshonorar		0	-12 360	-12 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-238 866	-247 475	-257 000	-232 000
Konsulenthonorar	6	-344 351	-636 274	-305 000	-370 000
Drift og vedlikehold	7	-5 471 578	-7 277 250	-6 241 000	-5 320 000
Forsikringer		-984 464	-911 696	-984 000	-1 200 000
Kommunale avgifter	8	-1 383 680	-1 427 874	-1 499 000	-1 701 000
Energi/fyring		-741 159	-861 175	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 069 577	-1 034 133	-1 021 000	-1 117 000
Andre driftskostnader	9	-1 501 050	-1 455 981	-484 001	-1 562 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 915 702</b>	<b>-15 050 124</b>	<b>-12 635 001</b>	<b>-13 411 000</b>
<b>DRIFTSRES. ADM. AVTALE:</b>		<b>182 540</b>	<b>-1 620 508</b>	<b>531 399</b>	<b>791 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	125 966	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>182 540</b>	<b>-1 494 542</b>	<b>531 399</b>	<b>791 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 497	3 840	0	0
Finanskostnader	11	-329 026	-291 481	-272 000	-349 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-322 529</b>	<b>-287 641</b>	<b>-272 000</b>	<b>-349 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-139 989</b>	<b>-1 782 183</b>	<b>259 300</b>	<b>442 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon annen egenkapital		-139 989	-1 782 183		



6

2188 Skogen Boligsameie  
Organisasjonsnummer 983 984 487  
Årsrapport og årsregnskap 2022**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		911 508	911 508
Andre varige driftsmidler	12	7 131 674	7 844 841
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 043 182</b>	<b>8 756 349</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		120 527	64 896
Kundefordringer		120 795	0
Forskuddsbetalte kostnader		327 086	537 953
Andre kortsiktige fordringer	13	313 775	2 638 443
Driftskonto OBOS-banken		460 834	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		179 200	0
Sparekonto OBOS-banken		17	0
Innestående i andre banker		0	762 897
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 522 234</b>	<b>4 004 189</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 565 416</b>	<b>12 760 538</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Tilført egenkapital	1,14	-2 113 265	0
Annen egenkapital	14	3 769 686	3 909 675
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 656 421</b>	<b>3 909 675</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 944 170	7 970 716
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 944 170</b>	<b>7 970 716</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 969	25 294
Leverandørgjeld		562 262	458 270
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	237 010	216 740
Påløpte renter		2 092	1 550
Annen kortsiktig gjeld	17	78 491	178 293
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>964 824</b>	<b>880 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 565 416</b>	<b>12 760 538</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2023

Styret i Skogen Boligsameie

Anne Thea Hval /s/ Kristin Saunes/s/ Franklin Erling Lona /s/

Arne Solberg/s/ Per Tallaksen /s/ Arne Worren /s/

Vedlegg 1

25 av 40

2188 Skogen Boligsameie 10.05.2023.pdf

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING****Egenkapitalmetoden for IN-lån**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at "fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Korrigering tomtelån, feilføring fra tidligere år	-492 687
Leietillegg strøm	67 316
Felleskostnader	9 764 411
Kabel-tv/bredbånd Get	1 020 276
Administrasjonslån 1 kapitalkost.	680 775
Administrasjonslån 2 kapitalkost.	443 907
Reg. administrasjonslån 1	138 191
Reg. administrasjonslån 2	85 400
Parkering	80 300
Ladeboks elbil (fast avgift)	23 958
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 811 847</b>

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

Ekstra kapitalinnkalling	1 000 000
SmartCharge el-bil	197 493
Refunderede egenandeler fra forsikringsselskap	20 000
Opprydning reskontro	35
Nøkler, fjernkontroll garasje	68 160
Innbetaling Vipps	707
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 286 395</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-57 810
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 810</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 410 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 7 398, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 901
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-253 124
GeoRock AS	-8 437
Zevs AS	-3 634
K1 Bygg AS	-15 547
USBL	-22 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-344 351</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 799 387
Drift/vedlikehold VVS	-143 418
Drift/vedlikehold elektro	-472 281
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 150 433
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 419
Drift/vedlikehold heisanlegg	-389 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-309 629
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 636
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-162 312
Kostnader dugnader	-2 265
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 471 578</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 383 680
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 383 680</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 400
Container	-49 670
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 688
Driftsmateriell	-18 920
Lyspærer og sikringer	-11 592
Vaktmestertjenester	-673 256
Vakthold	-17 463
Renhold ved firmaer	-142 170
Snørydding	-443 563
Andre fremmede tjenester	-48 754
Kontor- og datarekvisita	-120
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 398
Andre kontorkostnader	-34 250
Telefon, annet	-13 950
Kontingenter	-2 650
Gaver	-4 078
Bank- og kortgebyr	-5 355
Velferdskostnader	-1 774
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 501 050</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Renter kontoer i DNB	1 035
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 445
Andre renteinntekter	128
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>6 497</b>



10

2188 Skogen Boligsameie  
Organisasjonsnummer 983 984 487  
Årsrapport og årsregnskap 2022**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB (lån 1)	-41 084
Renter og gebyr på lån i DNB (lån 2)	-115 566
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-41 012
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-124 065
Renter på leverandørgjeld	-194
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 105
Andre rentekostnader	-2 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-329 026</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris 2012	14 326 199	
Avskrevet tidligere	-6 481 358	
Avskrevet i år	-713 167	
		7 131 674
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>7 131 674</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-713 167****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skadesaker 2022, betales ut fra forsikringsselskap i 2023	53 279
Avregningskonto administrasjonsavtale	223 591
K-nota fra If som gjelder 2022, utbetales i 2023	15 000
Rettskjøpsdekning som sameiet skal få tilbakebetalt i 2023	21 905
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>313 775</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-4 473 497
Tilbakeført fordring, ref. note 1 prinsippendring	-2 113 265
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 930 341
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 656 421</b>

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB (lån 1)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-8 848 318
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 899 871
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 113 265



11

2188 Skogen Boligsameie  
Organisasjonsnummer 983 984 487  
Årsrapport og årsregnskap 2022

Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 835 182
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0

**DNB (lån 2)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-12 810 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 857 390
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 857 451
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	3 095 159
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0

0

**OBOS banken (lån 1) refinansiering av lån i DNB, videreføring av lån med administrasjonsavtale**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-8 848 318
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 899 871
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	447 211
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 835 182
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0

-1 666 054

**OBOS banken (lån 2) refinansiering av lån i DNB, videreføring av lån med administrasjonsavtale**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-12 810 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 857 390
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	579 335
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	3 095 159
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0

-5 278 116

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 944 170**

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-179 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 810
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-237 010</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-118
Viderefakturering 2022 kreditert, kreditnota effektueres i 2023	-75 196
Utlegg 2022, refunderes i 2023	-3 177
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 491</b>



## Styrets arbeid

### Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SSP4294466. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Forsikringsavtalen ble i 2022 overført fra rammeavtale i USBL til OBOS. OBOS forsikringsavdeling har ansvar for oppfølging av forsikringsskader. I avtalen inngår også en avtale med Anticimex, som skal bidra til at terskelen er lav for sameiere til å ta kontakt dersom det oppstår problemer med skadedyr eller treskadeinsekter. Den enkelte sameier kan ta direkte kontakt med Anticimex på telefon 414 14128 dersom slike problemer oppstår. Se VIBBO for detaljer.

I 2022 ble det registrert 7 forsikringsskader som innebar bruk av forsikringen. I tillegg oppstod det en sak der overspenning i strømmettet førte til skader i enkelte seksjoner. Dette var stort sett skader på elektrisk anlegg. Denne saken er per april 2023 ikke ferdigbehandlet.

### Status fjellsikring – 6 plan

Arbeidet med sikring mot fjell bak rekken AØV 213 til AØV 239, og AØV 199 til AØV 211 ble for det meste fullført i 2022. Gjenstående arbeid vil bli gjennomført vår/sommer 2023.

### Dreneringsprosjekter på 6. og 7. plan – ferdigstilt

Dreneringsprosjektene ble avsluttet, og det ble investert i utbedring av grøntområder som gikk tapt i forbindelse med gravearbeidene. Gavlveggene ved AØV 189 og AØV 199 ble utbedret.

### Taktekking plan

Takene i sameiet ble totalrehabilitert rundt 1999/2000. Siden den gang har en rekke tak blitt rehabilitert med nytt takbelegg, delvis grunnet skader påført selve takpappen og i mange tilfeller har det vært nødvendig grunnet generell alder og slitasje. I 2022 har det blitt gjennomført flere omtekkinger og akutte reparasjoner i forbindelse med vanninntrenging. I 2022 ble det lagt nytt takbelegg på 16 seksjoner hvorav 12 seksjoner var planlagte. I tillegg ble 4 inngangsparti på 8. plan tekket om. Styret anbefaler at tilsvarende tiltak videreføres i 2023.

### Terrassekonsoller

Terrassene på A- og B-boligene består i hovedsak av utstikkende konsoller som utgjør en integrert del av bæreveggene. Terrassegulvet er prefabrikkert spennbetongplate som hviler på konsoller. Dette er en relativt tung konstruksjon, som nå krever kontroll og vedlikehold for at bæreevnen sikres. Dr. Tech. Apeland utarbeidet en tilstandsrapport i 2021, og i henhold til plan skulle utbedringer ha startet i 2022. Imidlertid fant ikke styret en ønsket samarbeidspartner til å utføre et prøveprosjekt i forhold til vedlikehold av terrassekonsoller. Arbeidet foreslås videreført i 2023.

### Snørydding/strøing

Gårdreform Snø og Grønt AS har avtale om brøyting og strøing i sameiet, med unntak av noen områder hvor brøytebilen ikke kommer til. Disse områdene håndteres av vaktmester. Sameiet måker og strør i Jerpefaret fra Lillevannsveien ned til rundkjøringen i Jerpefaret og fra hovedinngangen på 1. plan ned til rundkjøringen i Arnulf Øverlands vei. Det har vinteren 2022/2023 vært krevende forhold og svært vekslende vær. Det har vært både mye snøsmelting, isdannelse og strøing.



## Veilag Jerpefaret

Styret arbeider med å få på plass en avtale (veilag) med de andre eiendommene i Jerpefaret for å få på plass en kostnadsfordeling. Det har vist seg vanskelig å finne ut hvordan kostnadene skal fordeles, og saken vil bli fremmet for Jordskifteretten.

## Skadedyr

Sameiet har avtale med Oslo Veggdyrkontroll AS. Avtalen innebærer at det gjennomføres regelmessige befaringer for å forebygge problemet med mus og rotter i sameiet. Det settes ut åtestasjoner på strategiske steder, og disse følges opp regelmessig for å hente inn informasjon om tilstand. Den enkelte kan gjøre en innsats ved å skylle ned minst mulig fett og matrester i avløpene. Fuglefrø og nek bør unngås fordi det tiltrekker skadedyr. Styret viser også til vår avtale med Anticimex gjennom vår forsikringsavtale.

Sameiet ligger nær skogen, og her finnes det flust med smågnagere, grevling og annen naturlig fauna. De siste somrene har vi opplevd stor pågang av grevling i sameiet som har gått til angrep på søppelkassene. Grevlingen er fredet på linje med huggorm, og det er ikke anledning til å gjennomføre noen form for drastiske tiltak. Styret anbefaler å sette på en slåe på innsiden av kassen, eller å snu den slik at dyrene ikke kommer til. Snus kassen må den snus tilbake før vaktmester tømmer søppel på torsdager.

## Garasjeport

Garasjeporten ble byttet ut i høst (selve dørbildet) pga. en kollisjon med skiboks på en bil. Den har ellers vært nokså stabil i drift, særlig etter at den bare er nede kl 20-05 alle dager. Med fotocelle på innsiden og fjernkontroll hos de fleste er det nå minimalt med problemer med vrang låser også.

## Parkering og kjøring i sameiet

Et stadig tilbakevendende problem i sameiet er kjøring og parkering på gangveier. Det er sameiere som tar seg store friheter når det gjelder parkering i sameiet. Dette vil styret finne en løsning på i løpet av det kommende året.

Parkering på gangvei skal kun skje ved av- og pålessing. Parkering over lengre tid kan medføre alvorlige problemer for utrykningskjøretøy og brøyting.

Fremmedparkering (turgåere) på nedre parkering, spesielt i helgene og ved fint vær, er fortsatt et problem. Det er satt opp skilt som blir ignorert derfor vil styret jobbe med en løsning som er enkel for beboere får gjester samtidig som vi hindrer villparkering på våre parkeringsplasser.

Årsmøtet i 2019 vedtok en prøveordning for langtidsparkering av sameiernes hengere/andre kjøretøy (5 totalt) på nedre parkeringsplass. Dette har fungert godt, men det må være en viss rotasjon. Dersom noen ønsker å parkere henger/annet kjøretøy over lengre tid må dette avklares med styret. Styret vil også vurdere å kreve leie for disse plassene.

## Soner og grøntarealer

Sameiet er inndelt i soner med egne soneansvarlige. Hver sone fikk et budsjett på inntil kr. 5.000 for å dekke beplantning og mindre behov for vedlikehold i sonen. For å få gjennomført nødvendig vedlikehold om våren anbefales det å avholde en frivillig dugnad innenfor de ulike sonene. Denne dugnaden organiseres av soneansvarlig.

Styret vil benytte anledningen til å takke for alt det fine frivillige arbeidet som blir gjennomført i sonene. Summen av alt blir et stort løft for inntrykket av sameiet.

Det rettes en spesiell takk til de soneansvarlige som har planlagt og organisert aktivitetene!



De soneansvarlige for 2022 var:

*Første plan:*

Nord	K. Liltvedt	AØV 123
Syd	K. Arneberg	AØV 103

*Femte plan:*

Nord	E. Gythfeldt	AØV 130
Syd	I. Guvaag	AØV 161

*Sjette plan:*

Nord	M. Mesna	AØV 225
Syd	G. Hagelin	AØV 185

*Syvende plan:*

Nord/syd:	C. Vinjerui	AØV 243
-----------	-------------	---------

*Åttende plan:*

Nord	R. Halvorsen	AØV 276
------	--------------	---------

## Dugnader

Det ble gjennomført en felles dugnad på våren, 9. mai, og en på høsten 15.oktober. Det var veldig godt oppmøte av arbeidsvillige sameiere, store som små. Formålet med fellesdugnadene er å vedlikeholde fellesarealene som ikke omfattes av sonene. Det er sosialt, naboer møtes, og det blir gjort en innsats for sameiet. Trær blir felt, det rakes, lukes, plantes og ryddes. Dugnaden avsluttes med en hyggelig sammenkomst med boller og drikke.

## Elbilanlegget

Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. Antall installerte stasjoner er i overkant av 60 % ved utgangen av 2022. Etter en del vansker knyttet til oppstart fungerer nå rutineene mot Datek AS når det gjelder installasjon av nye og vedlikehold av eksisterende ladebokser. SmartCharge overtok 1. november 2021 ansvaret for administrasjon og betalingsløsning knyttet til anlegget. Den enkelte bruker mottar nå en automatisk faktura via SmartCharge appen til Current Eco, som blir belastet direkte mot innmeldt betalingskort. Eier av ladeboks betaler for forbruk iht. pris per kWt pluss et månedlig gebyr på kr 37,50. Pris per kWt blir oppdatert halvårlig, og er basert på forrige halvårs fakturaer fra strømleverandør dividert på totalt antall kWt.

Selve anlegget er stabilt, men vi sliter tidvis med at noen bokser går offline. Det er de samme 15-20 boksene, og vi håper å løse dette problemet. At boksen går offline har bare med styring (fra app) og overvåking å gjøre, og så lenge «krev autentisering» er slått av i appen burde de fleste oppleve meget stabil lading.



## Vaktmester

Insider Facility Solution AS har levert vaktmestertjenester til sameiet i 2022. Oppdraget omfatter blant annet søppeltømming, gressklipping, pleie av grøntarealer, feiing av gangveier og parkeringsplasser, håndmåking av snø og vedlikehold av dører og pumper.

Den største delen av tjenesten er søppeltømming, som nå skjer på torsdager. Dette arbeidet er fysisk krevende, hvor søppelsekker må løftes ut manuelt fra hver seksjon og legges i bil for transport ned til første plan. Sekkene blir så åpnet og innholdet blir manuelt kastet i containere.

Kommunen tømmer containerne på mandager, og vi har i løpet av 2022 hatt noen hendelser hvor kommunen har nektet å tømme containerne fordi de inneholdt avfall som ikke er i kategorien blå (plast), grønn (mat) og vrenget pose (restavfall). Når kommunen ikke tømmer virker ikke logistikken, og vaktmester får ikke tømt vårt avfall etter plan. Om sommeren er det spesielt uheldig med avfall som blir stående på grunn av lukt. Dette er til stor sjenanse for sameiere som bor nær.

Ved kasting av papp og papir ber vi om at dere «knuser» det som avhendes, slik at det tar minst mulig plass i containerne. Det har forekommet at uvedkommende har avhendet avfall i våre containere, og vi bestreber oss derfor på å låse dem ved hjelp av hengelåser.

## Renhold

Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2022. Firmaet renholder heishuset med tilstøtende arealer, inngangsområdet på første og femte plan samt trappehuset nord i garasjen som går fra andre garasjeplan til femte plan. I tillegg har de bistått når det har oppstått ekstraordinært behov for renhold.

## Tømming av drenskummer og spyling av overvannssluk

NRC Gravco AS har i henhold til årlig vedlikeholdsavtale tømt drenskummer og spylt overvannssluk i sameiet våren 2022. I tillegg har det blitt utført noe arbeid knyttet til problematiske sluk gjennom året.

## Rengjøring av taksluk

Nødvendig rengjøring av taksluk har vært problematisk i en årrekke. Hensynet til HMS gjør at vaktmester ikke kan følge opp, og styret ser en klar sammenheng mellom manglende rensing av sluk på tak og lekkasjer. Styret har inngått en avtale med firmaet X-VAC AS, som renser taksluk og fjerner mose fra samtlige tilbaketrukne tak og andre meldte tak med behov i sameiet hver vår og høst. De rykker også ut hvis det oppstår akutte behov for rensing.

## Heisene

Heisene har voldt styret mye besvær i året som har gått. Det har vært hyppige stopp, og heisene ble i november også rammet av feil i Elvías trafo, som resulterte i at styringssystemet brant opp pga. overspenning. Begge heisene sto i to og en halv uke. Dette er registrert som en forsikringssak, men det tok tid å få nye deler på plass fordi disse må bestilles fra utlandet og leveringstiden er lang.

Vi har også opplevd stopp etter den store stoppen. Dette skyldtes dårlig lodding på et kretskort. Vi får håpe ting roer seg en stund nå. I den siste stoppen kuttet også alarmtelefonen ut (fikset nå). Dette har fått styret til å tenke at det kan være en god investering å få mobildekning i hele heishuset. Styret vil se på dette i kommende periode.



## Overdragelse av leiligheter

16 seksjoner har skiftet eiere i 2022 (13 seksjoner i 2021, 9 i 2020 og 17 i 2019).

## Hva har skjedd med årsmøtevedtakene fra 2022?

Kun de som ble vedtatt og krever oppfølging fra styret (utenom husleieøkning, ekstraordinær innbetaling og vedlikehold) er tatt med;

### *5.5 Forslag fra styret: ENØK tiltak.*

Vedtak: Styret pålegges å utrede konkrete ENØK tiltak som kan tilpasses og iverksettes boligseksjonene, enten enkeltvis eller samlet, i Skogen boligsameie.

Styret engasjerte høsten 2022 OBOS til å utarbeide en rapport om mulige ENØK tiltak i sameiet. Styret mottok rapporten rett før påske, og vil behandle den i det nye styret. Dersom det blir aktuelt å fremme konkrete forslag til tiltak vil det bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte.

### *5.8 Forslag fra styret: Tilhengerplassene på nedre parkeringsplass*

Vedtak: De plassene som er satt av til tilhengere på nedre parkeringsplass tildeles for et år ad gangen (1. mai til 1. mai påfølgende år).

Styret vil komme tilbake til denne saken, og det vil også bli vurdert om det skal innføres en månedlig leie for parkering av henger.

## Løpende informasjon fra styret til beboerne

Sameiets interne kommunikasjonskanal «Skogen Rundt» blir sendt ut via e-post 3 - 4 ganger i året. Fellesmailer blir sendt ut til alle beboere via VIBBO, og dersom det er hastemeldinger vedr. vannavstenging eller andre akutte saker, sendes varsel på SMS i tillegg til e-post via VIBBO. Styret henger også opp oppslag i fellesarealer, dersom det er behov for dette.

## Fra styreleder

Det har blitt avholdt et styremøte i måneden, med varighet opp mot tre timer. Det meste av styrets arbeid skjer mellom styremøtene (e-post, telefoner, befaringer, oppfølging av saker innmeldt fra beboere, leverandørkontakt osv.). Styret støtter seg på rådgivende ingeniører fra Dr. Tech. Apeland AS, advokater fra Codex AS og etter hvert OBOS.

Styret engasjerte høsten 2022 OBOS Prosjekt til å utarbeide en plan for ENØK tiltak i sameiet og en total vedlikeholdsplan for sameiet. Styret forventer at disse rapportene vil bli levert i løpet av første halvår 2023.

Overgangen til OBOS, som forretningsfører, ble mer krevende enn styret så for seg. Etter en del prøving og feiling har de viktigste rutinene kommet på plass i løpet av siste halvår av 2022, men det er fremdeles en god del som gjenstår og som det må jobbes videre med inn i 2023.

Styret mottar fremdeles mail som oppleves som trakasserende fra enkelte sameiere. Ved gjentatte og mislykkede henvendelser fra styret om en mer saklig tone, vil videre kontakt kanaliseres via advokat.

Det skal likevel påpekes at det i det store og hele er en grei og konstruktiv tone mellom beboerne og styret i Skogen boligsameie. Slik ønsker vi også at det skal fortsette.



## **Innspill til årsmøtet fra valgkomiteen 23/24**

Det er viktig at vi har et godt velfungerende styre i sameiet vårt. Styret skal sørge for at verdiene våre blir tatt vare på, og at Skogen boligsameie skal være et godt sted å bo og leve. Styremedlemmene er valgt ut fordi de er motiverte for oppgaven, og for at de har den nødvendige kompetansen.

Selv om vi er et stort sameie, så er det en utfordring å finne gode, motiverte styremedlemmer. Gjennom flere år har vi sett at flinke styremedlemmer ikke ønsker å fortsette, blant annet på grunn av negative og til dels ufine tilbakemeldinger fra enkelte av beboerne. Når styremedlemmer må bruke mye tid på å svare på usaklig og ufin korrespondanse, er dette lite motiverende.

Vår henstilling til sameierne er:

- Være saklig i henvendelsene til styret og la språkbruken være innenfor normal folkeskikk.
- Gi ros når en oppgave har blitt løst på en fin måte. Husk at styremedlemmene er naboer som gjør jobben på sin fritid.
- Hvis du mener styrevervet bør gjøres på en annen måte, gi løsningsorienterte tilbakemeldinger eller vurder å stille som styremedlem selv.

**Årsmeldingen er godkjent av styret.**



**Husordensregler Skogen boligsameie** Vedtatt oppdatert i nåværende form, på ordinært årsmøte 2021.

Foreslått endring med endringsmarkering i rødt under,

#### 4. Utemiljø

Beboerne oppfordres til å delta aktivt på dugnader og fellesarbeider i sonene (se regel 9). Det er viktig å verne om trær, busker, prydplanter og plener. For å hindre uvedkommende i å ødelegge bygninger, heiser, uteanlegg og våre øvrige eiendeler, skal de som åpenbart ikke har noe med ~~Skogenfellet~~ å gjøre vises bort. Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden ~~mandag til fredag~~). Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert ~~opphengssystem~~. Dekk skal lagres i ~~dekkbod~~, som finnes på 2, 3 og 4 plan. Plass i dekkbod følger «første mann til mølla» prinsippet, og det er derfor satt en begrensning på lagring til to sett med dekk per seksjon. Dekkene skal være navnet og merket med adresse. Sykler som jevnlig er i bruk, kan parkeres på angitt plass på tredje og fjerde garasjeplan. Det er påbudt med utelys i den enkelte seksjon (A- og B-boligene), og det pålegges å ha minst ett utelys tent ved inngangsdør året rundt.

Ny tekst blir som følger:

#### 4. Utemiljø

Beboerne oppfordres til å delta aktivt på dugnader og fellesarbeider i sonene (se regel 9). Det er viktig å verne om trær, busker, prydplanter og plener. For å hindre uvedkommende i å ødelegge bygninger, heiser, uteanlegg og våre øvrige eiendeler, skal de som åpenbart ikke har noe med ~~Skogenfellet~~ å gjøre vises bort. Garasje- og heishuset skal holdes lukket og låst til enhver tid (unntatt garasjeporten som normalt står åpen i rushtiden). Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert ~~opphengssystem~~. Dekk skal lagres i ~~dekkbod~~, som finnes på 2, 3 og 4 plan. Plass i dekkbod følger «første mann til mølla» prinsippet, og det er derfor satt en begrensning på lagring til to sett med dekk per seksjon. Dekkene skal være navnet og merket med adresse. Sykler som jevnlig er i bruk, kan parkeres på angitt plass på tredje og fjerde garasjeplan. Det er påbudt med utelys i den enkelte seksjon (A- og B-boligene), og det pålegges å ha minst ett utelys tent ved inngangsdør året rundt.



Valgkomiteen Skogen Boligsameie

Styret i Skogen Boligsameie  
V/styreleder Anne Thea Hval

Oslo 08.03.2023

### **INNSTILLING TIL NY VALGKOMITE VED ÅRSMØTET 2022**

Valgkomiteen består p.t. av:

- Johan Brudvik, Arnulf Øverlands Vei 199
- Christin Schiemff Klem, Arnulf Øverlands Vei 105
- Connie Vinjerui, Arnulf Øverlands Vei 243

Alle tre medlemmer av dagens Valgkomite velger nå å takke for seg og trer av ved årsmøtet i mai 2023. Vi har derfor arbeidet med å finne kandidater innen sameiet til ny valgkomite.

Valgkomiteen har vektlagt følgende momenter:

- Søke å sikre en best mulig balanse mellom kvinner og menn i valgkomiteen.
- Søke å sikre kontinuitet fra kandidater kjent med styrearbeidet.
- Søke å sikre representasjon fra både A, B og C boliger.
- Søke å finne representanter som utgjør en miks av alder og botid i sameiet.

Valgkomiteen innstiller dermed enstemmig følgende sameiere som nye valgkomite-medlemmer:

- Arne Worren, Arnulf Øverlands Vei 245
- Britt Løkkheim, Arnulf Øverlands Vei 210
- Margaret Wathne, Arnulf Øverlands Vei 256

Valgkomiteen takker for tilliten de årene vi har fungert og ønsker de nye valgkomitee-medlemmer lykke til. Dagens valgkomite vil overlevere sine opparbeidede rutiner og arbeidsform til den nye valgkomite.

Hilsen Valgkomiteen

Johan Brudvik, Christin S. Klem og Connie Vinjerui.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

**Selskapsnummer:** 2188 **Selskapsnavn:** Skogen Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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