



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 506 014	17 929 663
Sum inntekter		8 506 014	17 929 663
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	138 899
Annen driftskostnad		15 962 201	21 352 638
Sum kostnader		16 156 171	21 491 537
Driftsresultat		-7 650 157	-3 561 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 377	39 335
Sum finansinntekter		74 377	39 335
Annen finanskostnad		1 467 609	1 017 915
Sum finanskostnader		1 467 609	1 017 915
Netto finans		-1 393 232	-978 580
Resultat før skattekostnad		-9 043 389	-4 540 453
Årsresultat		-9 043 389	-4 540 453
Totalresultat		-9 043 389	-4 540 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 043 389	-4 540 453
Sum overføringer og disponeringer		-9 043 389	-4 540 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 360 214
Andre fordringer		44 663	58 743
Sum fordringer		44 663	1 418 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 158 670	14 795 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 158 670	14 795 075
Sum omløpsmidler		5 203 333	16 214 032
SUM EIENDELER		5 203 334	16 214 033

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 795 600	9 752 211
Sum opptjent egenkapital		-18 795 600	-9 752 211
Sum egenkapital		-18 795 600	-9 752 211
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 444 592	25 304 825
Sum annen langsiktig gjeld		23 444 592	25 304 825
Sum langsiktig gjeld		23 444 592	25 304 825
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 739	7 002
Leverandørgjeld		285 984	596 047
Annen kortsiktig gjeld		90 619	58 370
Sum kortsiktig gjeld		554 342	661 419
Sum gjeld		23 998 934	25 966 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 203 334	16 214 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408797

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 272 805
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 506 014	17 929 663
Sum inntekter		8 506 014	17 929 663
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	138 899
Annen driftskostnad		15 962 201	21 352 638
Sum kostnader		16 156 171	21 491 537
Driftsresultat		-7 650 157	-3 561 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 377	39 335
Sum finansinntekter		74 377	39 335
Annen finanskostnad		1 467 609	1 017 915
Sum finanskostnader		1 467 609	1 017 915
Netto finans		-1 393 232	-978 580
Resultat før skattekostnad		-9 043 389	-4 540 453
Årsresultat		-9 043 389	-4 540 453
Totalresultat		-9 043 389	-4 540 453
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 043 389	-4 540 453
Sum overføringer og disponeringer		-9 043 389	-4 540 453



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 360 214
Andre fordringer	44 663		58 743
Sum fordringer	44 663		1 418 957
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 158 670		14 795 075
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 158 670		14 795 075
Sum omløpsmidler	5 203 333		16 214 032
SUM EIENDELER		5 203 334	16 214 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 795 600	9 752 211
Sum opptjent egenkapital	-18 795 600	-9 752 211
Sum egenkapital	-18 795 600	-9 752 211
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 444 592	25 304 825
Sum annen langsiktig gjeld	23 444 592	25 304 825
Sum langsiktig gjeld	23 444 592	25 304 825
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	177 739	7 002
Leverandørgjeld	285 984	596 047
Annen kortsiktig gjeld	90 619	58 370
Sum kortsiktig gjeld	554 342	661 419
Sum gjeld	23 998 934	25 966 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 203 334	16 214 033



Organisasjonsnr: 971 272 805
BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5824

Boligsameiet Holmenskogen



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Holmenskogen

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 19. april kl. 16:00 og lukker 26. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5824>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Omgjøring av gjesteparkering
7. Endring av husordensregler
8. Kattetrapp
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Holmenskogen



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Jon Håkon Findreng

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.

Vedlegg

1. 5824 Årsrapport med beretning korr.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Omgjøring av gjesteparkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er for øyeblikket i prosess med å innhente tilbud for å installere ladestasjoner på gjesteparkeringen, med forventningen om å etablere 12 nye ladeplasser, samtidig som eksisterende ladestasjoner blir byttet ut. Vi jobber også med å implementere et system hvor beboere betaler for faktisk forbruk av strøm direkte, med en reduksjon av den nåværende månedlige avgiften for å bruke ladestasjonene. Dette er i tråd med ønsket om å sikre at så mange beboere som mulig har tilgang til å lade elbil per dags dato og i kommende år.

På grunn av den betydelige overbelastningen av gjesteparkeringen og parkeringsområdet foran flere av blokkene, går vårt forslag ut på å avvikle gjesteparkeringen og innføre en lignende ordning slik andre sameier har. Dette innebærer at dagens gjesteparkering vil bli omgjort til et tilsvarende parkeringsområde slik det er foran hver blokk. (Forslag til at husordensreglene oppdateres samtidig med de nye bestemmelsene er fremmet i egen sak, se sak 7.)

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget stemmes for.



Forslag til vedtak

Gjesteparkering omgjøres til beboerparkering med mulighet for lading

Sak 7

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Styret ønsker å endre husordensreglene hva gjelder gjesteparkering i samsvar med sak 6 angående omgjøring av gjesteparkering. Dette innebærer at kun biler med beboerkort kan parkere på parkeringsplassen mellom Lybekkveien 37 og 39, og at gjester til beboere i sameiet må benytte seg av gateparkering. I tillegg foreslås en mindre endring ang vaskeriet og nabovarsel da nærmest alle beboere benytter Vibbo.

For mer detaljer, se husordensreglene lenger bak i papirene.

Styrets innstilling

Forslag vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres med de nye vedlagte endringene

Vedlegg

2. Husordensregler Boligsameiet Holmenskogen 2024.pdf

Sak 8

Kattetrapp

Forslag fremmet av:

Emilie Heldal Lidsheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ønsker å sende inn følgende forslag

At det skal være lov å sette opp kattetrapp fra balkong for de som har katt og bor 1. etg/nederste etg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vi ikke anbefaler fastmontert kattetrapp som skal installeres på fasaden av flere årsaker. For det første er vi bekymret for en potensiell skade av både de nyinstallerte balkongene og fasaden generelt.



Videre mener flertallet at dette ikke vil bidra positivt til estetikken, og det kan skape et mindre tiltalende miljø som kan inspirere til lignende installasjoner fra andre. Det er også verdt å nevne at tidligere forslag om lignende tiltak har møtt motstand fra beboere, noe som indikerer en generell uenighet med denne typen endringer.

Styrets innstilling er derfor at forslaget stemmes imot

Forslag til vedtak

Det skal være lov å sette opp kattetrapp fra balkong for de som har katt og bor 1. etg/nederste etg.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret behøver engasjerte styremedlemmer og varamedlemmer, som kan ta i et tak for å stå på for fellesskapet, for å gjøre en positiv endring for sameiet. Verver man seg til et styreverv, enten det er i rollen som styreleder,- styremedlem eller vara, så har man et eget ansvar for å følge opp sine oppgaver innad i styret, og ut til forretningskontakter og sameiet. Man må følge opp sine egne oppgaver, og i tillegg ha god samarbeidsevner.

Styremedlem Anne Kjelland-Mørdre har 1 år igjen av sitt verv, og er dermed ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lajla Kvalvik

Lajla har erfaring som vara, styremedlem og det siste året som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kari Meling

- Knut Fredrik Espenes

Knut Fredrik stiller til gjenvalg for et år til

- Kristoffer Birkheim

Kristoffer stiller til gjenvalg for et år til

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Ivar Lie

Beskriver seg selv som ivrig og tar i et tak når det behøves. Eier av leilighet i 33 A, 4.etg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Jorunn Ayling



Liv Jorunn har bodd i sameiet i mange år, og kjenner sameiet og området. Hun engasjerer seg lett i oppgaver som må gjøres, av praktisk karakter. God greie på det som vokser og gror.

- **Nikolai Hatløy Matthews**

Nikolai har vært med styret tidligere, og er kjent med hva et styreverv innebærer. Han liker å engasjere seg i uteområdet, og bidrar til at det blir vedlikeholdt. Nikolai er en positiv person, som det er lett å samarbeide med.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lajla Julie M Kvalvik	Lybekkveien 35 A
Styremedlem	Kristoffer Svarstad Birkheim	Lybekkveien 39 B
Styremedlem	Knut Fredrik Espenes	Lybekkveien 33 B
Styremedlem	Anne Kjelland-Mørdre	Lybekkveien 33 C
Styremedlem	Kristin Vogt Myklebust	Eiksveien 94 A
Varamedlem	Karoline Pettersen	Lybekkveien 39 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Holmenskogen

Sameiet består av 91 seksjoner.

Boligsameiet Holmenskogen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272805, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 996

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 7 styremøter.

Kommunikasjonen har hovedsakelig foregått via e-post og telefon. Karoline valgte å trekke sitt kandidatur etter endret bosituasjon, slik at styret i perioden ikke har hatt noe varamedlem.

Det siste året etter renoveringen med Consolvo har vært en positiv opplevelse. Alt ble slutført som planlagt, og slutfakturaen er betalt.

Styret har organisert to dugnader, en om våren og en om høsten. Dugnadene er fellesprosjekter for alle beboere i Boligsameiet, der vi rydder i hagen og fellesarealene. Hellestien ved enden av 35 A vil også bli lagt tilbake på plass i løpet av sommeren 2024 etter å ha blitt delvis ødelagt og fjernet på grunn av brakkene som sto der.

I fjor arrangerte vi en sensommerkonsert med hagefest, med lokale musikere fra sameiet. Arrangementet var svært populært og hyggelig, og vi håper å gjenta noe lignende i år.

Etter at brakkebyen utenfor 35 A ble fjernet, kunne vi igjen tenne «julebjørka», til stor glede for mange. Tradisjonen med å synge julesanger og ha sosialt samvær i Fellesrommet i 33 A ble opprettholdt.

Som en del av styrearbeidet engasjerer vi oss også i nærområdet vårt, og vi har deltatt på møter og dugnader i FA, Fellesområdet Holmen / Holmenløkka. Blant annet har lekeparksen blitt oppgradert de siste årene, med nye husker, dumper og restaurert lekebuss. Skøytebanen blir anlagt om vinteren på fotballbanen av engasjerte sjeler fra sameiene rundt oss, til glede for mange i nabolaget.

På årets vårdugnad vil det også bli anlagt en blomstereng på Fellesområdet

Vedlikehold og drift

Fra rehabiliteringen av fasade og balkonger var ferdig for ett år siden, har mange merket effekten av at det er lunere og varmere inne. Selv om fasaden er rehabilitert, er det generelt noe etterslep på vedlikehold av eiendommen.

Det største problemet vi har hatt er flere tilfeller av tilbakeslag av kloakk, noe som både er svært uheldig for beboere som får eiendelene sine skadet i kjellerboder, og som også fører til en økning i forsikringspremien. Derfor bør det prioriteres å montere tilbakeslagsventiler, slik at vi forhåpentligvis kan unngå dette. Etter det siste tilbakeslaget i Lybekkveien 33, venter vi fortsatt på at selskapet som skal sanere kommer.

Vi har også hatt flere tilfeller av frosne vannrør når temperaturen har krøpet under $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$. Da frøs vanntilførselen til spesielt første etasje, men også leiligheter som lå høyere oppe opplevde at vannforsyningen ble stengt. Dette skjedde hovedsakelig med vann til toalett og bad. For å løse dette, tett vi luftinntaket til luftesjakten som vannrørene ligger i. Beboerne i første etasje tinte de frosne vannrørene ved å blåse varm luft inn i luftekanalene fra sine bad. Vi bør ta dette videre og finne ut hvordan vi kan unngå dette problemet med frosne vannrør når temperaturen faller under frysepunktet.



Ettersom de kommunale avgiftene utgjør en betydelig del av utgiftene våre, har vi installert vannmålere som en test for å måle vannforbruket vårt. Vi venter nå på en rapport fra rørleggeren.

Vi er også i planleggingsfasen for etablering av nye ladepunkter for elbiler. Dette vil være et eget punkt på årsmøtet. Planen er å anlegge ladepunkter for 12 biler på gjesteparkeringen, samtidig som gjesteparkeringen blir omgjort til beboerparkering. Ladepunktene ved hver blokk vil også bli oppgradert slik at de er like. Vi vurderer også å innføre en betalingsordning basert på forbruk for bruk av ladepunktene

Helse, miljø og sikkerhet

Styret bruker HMS-malen til OBOS med periodiske sjekkpunkter for oppfølging. Sameiet har engasjert Norsk Brannvern til å gå gjennom fellesarealene og sjekke alle leilighetene. Vi gjennomfører årlig kontroll i regi av Norsk Brannvern.

Rapporten fra Norsk Brannvern viser at noen fortsatt ikke har utbedret påpekningene fra forrige runde. Det vil si at det oppbevares gjenstander i fellesområdene som kan utgjøre en fare for brannsikkerheten ved å blokkere rømningsveier.

Denne vinteren har det vært mye snø og is, men brøytingen og strøingen har vært tilfredsstillende etter forholdene. Varselskilt er satt opp ved Lybekkveien 35 for å advare skoleelever og barnehager om is på taket.

Etter rehabiliteringen har vi fått nye baldakiner som strekker seg lengre ut fra bygget. Dette øker sikkerheten betraktelig, da det reduserer faren for isklumper som faller ned fra taket når man går ut fra hovedinngangsdøren.

Istapper på taket er fortsatt et problem, og styret varsler via Vibbo og SMS når det er fare for at noe kan falle ned.

Varmeanlegget

Det er en del utfordringer knyttet til grunnvannsvarmen vår, og mange tiltak har blitt gjort. Vi fikk installert et nytt filter, og anlegget fungerte en stund etter det, men så oppsto det problemer igjen. Vi jobber derfor fortsatt med å utrede problemet. En mulig løsning kan være å supplere med en ny brønn eller å bore dypere i den eksisterende brønnen. Selskaper som tidligere har utført oppdrag for oss, har enten endret faglig retning, eller de få fagfolkene som har kompetanse til å håndtere vårt anlegg, har ikke kapasitet til å ta på seg dette arbeidet.

I den kommende styreperioden vil varmeanlegget være et av hovedfokusområdene.

Skadedyr

Det er etter avtale utplassert rottegift i åtestasjoner i sameiet. Fellene vedlikeholdes av Rentokil Skadedyrkontroll, som sender rapporter til styret om aktivitet i fellene. Rapportene viser at vi ikke har noen store utfordringer knyttet til dette.



Vi gjennomførte også et prøveprosjekt over ca. 6 måneder (som dekket årstiden med typisk inntrekk av smånagere), der vi hadde åtestasjoner i vaskerommene. Disse ble fjernet da det ikke ble registrert noen aktivitet.

Rehabilitering av fasader og balkonger ble fullført i fjor vår og sommer av I. Helmen Utemiljø AS, som blant annet tilbakestilte plenene. Skadde trær er blitt erstattet, og så langt ser det ut til at de har overlevd vinteren.

Fellesarealet Holmen

Det har vært en del uenigheter rundt hvordan FA skal drives og organiseres, og på grunn av dette er arbeidet med å bygge multisportsbanen ennå ikke satt i gang. Det er vedtatt at fellesområdet skal være et grønt og insektvennlig sted med tanke på beplantning. Derfor planlegges det å anlegge en blomstereng under vårens dugnad.

De siste par årene er lekeparken blitt oppgradert med ny skaterampe, grillfasiliteter, søppelkasser og parkbenker. Skøytebanen blir anlagt om vinteren av ivrige beboere, noe som gleder mange i nabolaget. Vi oppfordrer flere beboere fra vårt sameie til å melde seg til å lage is på banen og delta på dugnader på FA neste sesong. Hvis du ønsker å bidra med noe, vennligst meld din interesse til styret.

Uteareal

På høstdugnaden ble en del løv raket bort, og plenen ble raket. Vi har tidligere erfart at det ikke er helt gunstig å la større mengder løv bli værende, da det kan hindre ny vekst av gress.

Styret har i forbindelse med ferdigstillingen av rehabiliteringsprosjektet vedtatt å tildele hver blokk 10 000 kroner til erstatning av døde busker og blomster i bedene på inngangssiden. Dette ble gjennomført hos de fleste, og det ble også enighet om å bruke det som ble igjen i 2024. Derfor er det blitt opprettet grupper på Vibbo slik at interesserte beboere enkelt kan komme i kontakt med hverandre.

Etter vedtak fra fjorårets årsmøte har vi flyttet mange av pallekarmene fra foran 33 til bakken ved 39 B. Mange beboere bruker pallekarmene ivrig, og det er til stor glede for de som bor i 37 / 39 å ha karmene nærmere der de bor.

Økonomi

Detaljert oversikt over økonomien i sameiet følger lenger bak i årsmøtepapirene. Det ble besluttet å ikke øke fellesutgiftene for 2023. Med hensyn til strømgifter, kommunale avgifter og løpende vedlikehold, vurderer styret jevnlig om husleien skal økes.

Forventet arbeid i 2024 og 2025:

Listen nedenfor er ment som en veiledning for sameierne om hva styret jobber med:



- 1) Evaluering og utvidelse av lademuligheter på gjesteparkeringen og foran hver blokk.
- 2) Videre arbeid med varmeanlegget (Serviceavtaler og optimalisering).
- 3) Utbedring av renne og kum ved trappeløpet i 39.
- 4) Oppsett av ekstra utelys ved nedgangen til Fellesrommet i 33 A.
- 5) Renovering / anlegg av nye varmekabler i bakken ved 39 A.
- 6) Montering av tilbakeslagsventil som et tiltak for å forhindre innløp av kloakk i kjelleren.
- 7) Forhandling om forsikringspremien med gjeldende forsikringsselskap, eller tegning av ny forsikring hos et annet selskap



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Driftsinntektene er **kr 7 142 96**, og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 12 261 336**, og er høyere enn budsjettert grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 1 393 232** mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

Resultat

Årets resultat **kr 9 043 389** 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 4 648 991**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 016 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Holmenskogen.

Lån

Boligsameiet Holmenskogen har lån i OBOS BANKEN. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 avvirket.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NMBEY-VLU2Q-70AMX-65T3P-NX3NU-GV54E



BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 089 250	6 370 473	6 880 000	7 060 000
Andre inntekter	3	53 715	2 013 538	32 000	57 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 142 965	8 384 011	6 912 000	7 117 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-18 899	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-170 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-16 001	-14 146	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-137 960	-132 655	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-56 644	-168 707	-60 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-12 261 336	-17 626 693	-10 776 000	-1 016 000
Forsikringer		-466 781	-436 761	-500 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-884 285	-740 393	-979 800	-1 171 000
Vaskeri		0	0	-2 000	0
Energi/fyring		-1 215 493	-1 372 576	-1 205 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 581	-442 100	-480 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-453 119	-418 606	-474 000	-455 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 156 171	-21 491 537	-14 768 720	-5 014 420
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-9 013 206	-13 107 526	-7 856 720	2 102 580
Innbetalt andel fellesgjeld		1 363 049	9 545 652	0	0
DRIFTSRESULTAT		-7 650 157	-3 561 874	-7 856 720	2 102 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 377	39 335	0	0
Finanskostnader	12	-1 467 609	-1 017 915	-1 349 000	-1 629 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 393 232	-978 580	-1 349 000	-1 629 000
ÅRSRESULTAT		-9 043 389	-4 540 453	-9 205 720	473 580
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-9 043 389	-4 540 453		



BOLIGSAMEIET HOLMENSKOGEN ORG.NR. 971 272 805, KUNDENR. 5824

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 578	41 277
Kundefordringer		0	1 360 214
Forskuddsbetalte kostnader		4 284	2 296
Andre kortsiktige fordringer	14	8 801	15 170
Driftskonto OBOS-banken		1 772 973	162 546
Driftskonto OBOS-banken II		3 066 786	14 322 013
Sparekonto OBOS-banken		318 851	310 457
Sparekonto OBOS-banken II		61	59
SUM OMLØPSMIDLER		5 203 333	16 214 032
SUM EIENDELER		5 203 334	16 214 033
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-18 795 600	-9 752 211
SUM EGENKAPITAL		-18 795 600	-9 752 211
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 444 592	25 304 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 444 592	25 304 825
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 113	58 370
Leverandørgjeld		285 984	596 047
Påløpte renter		139 980	7 002
Påløpte avdrag		37 759	0
Annen kortsiktig gjeld	18	7 506	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		554 342	661 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 203 334	16 214 033



12

Boligsameiet Holmenskogen

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Boligsameiet Holmenskogen

Lajla Julie M Kvalvik /S/

Knut Fredrik Espenes /S/

Kristin Vogt Myklebust /S/

Anne Kjelland-Mørdre /S/

Kristoffer Svarstad Birkheim /S/

**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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 fellelånshovedstol. 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

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig 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 " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 465 872
Vedlikeholdsfond	493 740
Lokale	119 400
Strøm elbil	73 845
Bod	43 800
Lånekostnad 1	459 375
Reg.IN light lån 1	16 969
Lånekostnad lån 2	1 385 061
Reg. IN light lån 2	103 388
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 161 450

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokale	-53 400
Bod	-18 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 089 250

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	38 130
Regnskapskorrigeringer	15
Nettinnbetalinger	2 675
Nøkler	9 195
Utleie	3 700
SUM ANDRE INNTEKTER	53 715

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 001.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 750
------------------	---------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 894
SUM KONSULENTHONORAR	-56 644

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Kommune - Plan- og bygningsetaten	-19 200
Brøk Byggeteknikk AS	-3 750
PX Solutions AS	-726 465
Consolvo As	-10 464 925
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 214 340
Drift/vedlikehold bygninger	-117 157
Drift/vedlikehold VVS	-279 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-529 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 690
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 631
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 012
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 740
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 679
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 261 336

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-661 186
Feieavgift	-11 475
Renovasjonsavgift	-211 624
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-884 285

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 977
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 523
Diverse leiekostnader/leasing	-3 868
Verktøy og redskaper	-2 636
Driftsmateriell	-6 738
Vaktmestertjenester	-70 728
Renhold ved firmaer	-225 156
Snørydding	-71 615
Andre fremmede tjenester	-26 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-438
Telefon, annet	-846
Kontingenter	-10 725
Bank- og kortgebyr	-3 783
Velferdskostnader	-6 907
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-453 119

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	61 789
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 396
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 192
SUM FINANSINNTEKTER	74 377

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-256 286
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 211 323
SUM FINANSKOSTNADER	-1 467 609

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Tørketrommel**

Kostpris	18 760
Avskrevet tidligere	-18 759
Avskrevet i år	0
	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 801

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-29 704 301
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	9 545 652
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 363 049
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-18 795 600

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: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 791 818	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	220 058	
Nedbetalt tidligere, IN	747 919	
Nedbetalt i år, IN	195 762	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-4 044 443

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	357 705	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	277 126	
Nedbetalt tidligere, IN	8 797 733	
Nedbetalt i år, IN	1 167 287	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-19 400 149

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-23 444 592****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt tilbakebetaling til beboer som ved en feil har betalt for kat. 16. -7 506

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -7 506



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1817810. 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. 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. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Rehabilitering av fasade og balkonger
2018	Strøpetrekking rør
2017	Nytt dørklokkesystem
2016	Skifte av alle tak
2015	Fjernet oljefyr/



1. Formål

Husordensregler for Boligsameiet Holmenskogen

Sist endret på årsmøtet i 2024.

Formålet med husordensreglene er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og å verne om boligsameiets eiendom. Tvister mellom beboerne om forståelsen av reglene avgjøres av styret.

2. Bruk av leiligheten

2.1 Den enkelte sameier skal sørge for vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00.

Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Bruk tavla som henger ved inngangsdørene og oppslagsfunksjonen på Vibbo.

Bruk av musikkinstrumenter er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:30.

Støyende arbeider som for eksempel banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 11:00 og 18:00. Gi nabovarsel på tavla.

2.2 Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av leiligheten. Dette inkluderer også vannkraner, synlige rørledninger, avløpsrør og radiatorer. NB!

Steng ikke radiatorene hvis dere reiser bort på vinterstid. Vannet kan fryse.

Rørene er gamle, så skyll vasker og rens sluk en gang imellom med kaustisk soda, mudin eller lignende som løser opp fett og hindrer tilstopping.

Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er. Stoppekraner i kjeller er tydelig merket med kurs/etg.

Den enkelte leilighetseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessige røykvarslere og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse

2.3 Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, eller ved at kjøkkenventilator eller avtrekk fra bad/WC koples direkte til ventiler eller kanaler.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. et. På plenen kan det benyttes kullgrill dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke sjenerer andre beboere. Gass og elektrisk grill kan benyttes.

3. Utleie/Utlån av leiligheten.

3.1 Melding om utleie/utlån med navn, telefonnummer eller evt. e-mail adresse til leietager må på forhånd sendes styret så man til enhver tid vet hvem som bor i sameiet. Man oppfordres til å gjøre dette også hvis det er nær familie som flytter inn. Nye skilt til postkasse og ringetablå bestilles av styret og betales av eier av leiligheten.

3.2 Leilighetens eier har ansvar overfor sameiet dersom skader skulle oppstå på sameiets område. Leilighetens eier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.



4. Leiligheten utvendig

4.1 Solskjermingsutstyr og balkongkasser må holdes i forsvarlig stand. Utvendig vedlikehold, som maling, skal ikke utføres av seksjonseier uten avtale med styret.

4.2 Dersom det ønskes å bore eller montere utstyr på fasade, skal styret forespørres og eventuell godkjenning innhentes før montering. Dette for å unngå at fasaden, etter rehabilitering, forringes eller får skade og for å sikre likhet og harmoni

5. Bruk av fellesarealer innvendig

5.1 Sportsutstyr som ski, kjelker, sykler etc. skal oppbevares i fellesrommene eller i egen bod. Oppbevares de i fellesrommet skal de merkes med navn. Gjenstander skal ikke hensettes i sameiets øvrige fellesarealer uten at det er avtalt særskilt med styret. I motsatt fall blir de kastet. Barnevogner kan settes ved utgangsdøra i trappeoppgangen, men må ikke hindre forbi passering og stenge for rømningsveier.

5.2 Ytterdørene og alle dører i kjeller og loft skal holdes låst. Ikke slipp inn uvedkommende.

Utelysene tennes og slukkes ved hjelp av monterte fotoceller. Ikke rør bryter ved Inngangsdørene.

Dørene til de elektriske tavlene skal holdes låst. Dersom dører ikke lar seg låse meld fra til styret.

5.3 Nøkler bestilles gjennom styret til boder, utgangsdør og vaskekjeller. Nummererte nøkler kjøpes bare gjennom styret.

6. Bruk av fellesareal utvendig

6.1 Bruk fellesarealene til rekreasjon og lek, og møte med andre beboere.

6.2 På grunn av få tilgjengelige parkeringsplasser, er det bare anledning til å parkere en bil pr. seksjon foran inngangsdørene eller på anvist parkering mellom 37 og 39. Ett beboerparkeringskort blir utdelt pr. seksjon.

Det er ikke tillatt å la hengere stå og oppta plass på parkeringsplassene. Det er heller ikke tillatt å la bilen gå unødig på tomgang.

Ingen har krav på fast parkeringsplass, men parkering på ladeplass skal fortrinnsvis benyttes av de som har EL-bil eller ladbare hybrider.

Det er ikke tillatt å sette avskiltede kjøretøyer på sameiets område. Dersom eier etter henvendelse fra styret ikke fjerner det, vil styret sørge for at kjøretøyet bli fjernet på eiers regning.

6.3 Gjensatte sykler som blir stående ute over tid om vinteren blir fjernet.

7. Avfallsordning

7.1 Vanlig husholdningsavfall skal legges i avfallsbrønnene på uteområdene. Papir og papp legges i avfallsbrønner for papp og papir.

7.2 Glass og hermetikkbokser skal leveres til returpunkt.



7.4 Større gjenstander av enhver annen art skal ikke plasseres i containerne, men må leveres til gjenbruksstasjoner eller lagres til sameiet utplasserer containere. Som regel vår og høst.

7.5 Dersom noen av beboerne har problemer med å levere søppel som ikke går i våre containere – vennligst kontakt styret.

8. Husdyrhold.

8.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund, katt og andre «kjæledyr» i sameiet, men ikke

rotter og reptiler. Styret skal informeres om alt dyrehold. Eier forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel boligsameiets eiendom som enkelte leiligheters eiendom.

8.2 Hannkatter må kastreres så de ikke markerer.

8.3 Hunder skal holdes under kontroll på sameiets eiendom. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes omgående.

9. Vaskeriet

9.1 Vaskeriene kan benyttes fra kl. 08:00 til 22:00 alle dager.

9.2 Tøm maskinen for tøy med en gang vasken er ferdig. I motsatt fall kan neste bruker ta det ut. Tøy i tørkerommet skal fjernes i løpet av et døgn når tøyet er tørt. Bruk gjerne loftene til tørking.

9.3 Rengjør såpekoppen, maskinene for øvrig og gulvet etter bruk. Tøm søppelbøttene hvis det er nødvendig.

9.4 Hvis time rekvirert i Vibbo ikke benyttes 1 time etter oppsatt tid, kan en annen beboer ta maskinen i bruk.

10. Klage på nabo skal først og fremst løses beboere imellom. Lykkes ikke det, skal eventuelle naboklager rettes skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.04.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 5824 Selskapsnavn: Boligsameiet Holmenskogen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jon Håkon Findreng</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

For

Mot

Sak 6 Omgjøring av gjesteparkering

Gjesteparkering omgjøres til beboerparkering med mulighet for lading

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensregler

Husordensreglene oppdateres med de nye vedlagte endringene

For

Mot

Sak 8 Kattetrapp

Det skal være lov å sette opp kattetrapp fra balkong for de som har katt og bor 1. etg/nederste etg.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lajla Kvalvik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Kari Meling

Knut Fredrik Espenes

Kristoffer Birkheim

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Per Ivar Lie

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Liv Jorunn Ayling

Nikolai Hatløy Matthews



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.