



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 114 609	13 098 242
Sum inntekter		16 114 609	13 098 242
Kostnader			
Lønnskostnad		543 030	467 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		16 902 736	11 734 725
Sum kostnader		18 158 933	12 915 702
Driftsresultat		-2 044 324	182 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 886	6 497
Sum finansinntekter		16 886	6 497
Annen finanskostnad		419 158	329 026
Sum finanskostnader		419 158	329 026
Netto finans		-402 272	-322 529
Resultat før skattekostnad		-2 446 596	-139 989
Årsresultat		-2 446 596	-139 989
Totalresultat		-2 446 596	-139 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 446 596	-139 989
Sum overføringer og disponeringer		-2 446 596	-139 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		911 508	911 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 418 507	7 131 674
Sum varige driftsmidler		7 330 015	8 043 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 330 015	8 043 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 754	120 795
Andre fordringer		505 104	761 387
Sum fordringer		591 858	882 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 449	1 640 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 449	1 640 051
Sum omløpsmidler		2 203 307	2 522 233
SUM EIENDELER		9 533 322	10 565 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 656 421
Udekket tap		790 176	
Sum opptjent egenkapital		-790 176	1 656 421
Sum egenkapital		-790 176	1 656 421
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 705 499	6 944 170
Sum annen langsiktig gjeld		5 705 499	6 944 170
Sum langsiktig gjeld		5 705 499	6 944 170
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		290 859	1 002 092
Leverandørgjeld		3 964 983	562 262
Skyldige offentlige avgifter		253 008	237 010
Annen kortsiktig gjeld		109 149	163 460
Sum kortsiktig gjeld		4 617 999	1 964 825
Sum gjeld		10 323 498	8 908 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 533 322	10 565 415



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498729

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 983 984 487
SKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 114 609	13 098 242
Sum inntekter		16 114 609	13 098 242
Kostnader			
Lønnskostnad		543 030	467 810
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		16 902 736	11 734 725
Sum kostnader		18 158 933	12 915 702
Driftsresultat		-2 044 324	182 540
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 886	6 497
Sum finansinntekter		16 886	6 497
Annen finanskostnad		419 158	329 026
Sum finanskostnader		419 158	329 026
Netto finans		-402 272	-322 529
Resultat før skattekostnad		-2 446 596	-139 989
Årsresultat		-2 446 596	-139 989
Totalresultat		-2 446 596	-139 989
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 446 596	-139 989
Sum overføringer og disponeringer		-2 446 596	-139 989



Organisasjonsnr: 983 984 487
SKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		911 508	911 508
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 418 507	7 131 674
Sum varige driftsmidler		7 330 015	8 043 182
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 330 015	8 043 182
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 754	120 795
Andre fordringer		505 104	761 387
Sum fordringer		591 858	882 182
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 449	1 640 051
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 449	1 640 051
Sum omløpsmidler		2 203 307	2 522 233
SUM EIENDELER		9 533 322	10 565 415
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		1 656 421
Udekket tap	790 176	
Sum opptjent egenkapital	-790 176	1 656 421
Sum egenkapital	-790 176	1 656 421
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 705 499	6 944 170
Sum annen langsiktig gjeld	5 705 499	6 944 170
Sum langsiktig gjeld	5 705 499	6 944 170
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	290 859	1 002 092
Leverandørgjeld	3 964 983	562 262
Skyldige offentlige avgifter	253 008	237 010
Annen kortsiktig gjeld	109 149	163 460
Sum kortsiktig gjeld	4 617 999	1 964 825
Sum gjeld	10 323 498	8 908 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 533 322	10 565 415



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
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2188
Skogen Boligsameie



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. april 2024 kl. 18:00, Røa Samfunshus, Røa.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret
7. Orientering om opprydding i digitale kommunikasjonskanaler i sameiet
8. Valg av leverandør nye heiser
9. Finansiering av nye heiser samt utført vedlikehold i 2023
10. Kabel TV.
11. Kabel TV- ny kollektiv avtale
12. Kajakk/kano stativ på grusbanen
13. Etablering av tuftepark på grusbanen
14. Spotpris for prising av ladning i garasje
15. Problem: Hjemlevering av pakker og matkasser
16. Kjøring på fellesområdene
17. Bom med vektskilt eller bare vektskilt i begge ender av innkjøring til gangvei som går over garasjetaket på 5. plan.
18. Brannsikring i garasjen - forslag om en for-undersøkelse
19. Endring av vedtektene i forhold til styrets kontinuitet
20. Valg av tillitsvalgte
21. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Skogen Boligsameie



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at advokat Rune Selbo velges som møteleder

Forslag til vedtak

Advokat Rune Selbo er valgt.

Sak 2

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

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 rådgiver fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte eierne.



Sak 4

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%)

Regnskapet er gjort opp med et negativt årsresultat på kr - 2 446 596 som foreslås overført til opptjent egenkapital med kr - 1 656 420 og med kr -790 176 mot udekket tap.

Sameiet hadde per 31.12.23 negativ arbeidskapital på kr - 2 414 692.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv egenkapital i 2024. På kort sikt har rammen for innvilget kassekreditt blitt økt til 4 millioner kroner. Det er foreslått å søke om IN-lån for å dekke et større beløp til nødvendig utskifting av heiser og gjenoppretting av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes med overføring fra egenkapital og føring av kr 790 176 mot udekket tap.

Vedlegg
1. 2188 - Årsrapport.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 blir kr 460000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 460000 for styreperioden 2024/2025.

Sak 7

Orientering om opprydding i digitale kommunikasjonskanaler i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har sameiet fire digitale kommunikasjonskanaler. Når vi hadde vannlekkasjen i heishuset i vinter var det komplisert for brannvesen og vektere å finne fram til riktig informasjon om styremedlemmer og styreleder.

Det hender også at mailer ikke kommer fram til styret fordi det blir brukt feil mailadresse. Mailadressene er aktive, men sjekkes ikke daglig og dette medfører at det er informasjon som kommer for sent til styret, eller i ytterste konsekvens ikke kommer frem i det hele tatt.

Styrets innstilling

Styret ønsker å slette gamle mailadresser, og kun beholde VIBBO som offisiell kommunikasjonskanal.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering. Intet å vedta.

Sak 8

Valg av leverandør nye heiser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Heiskonsulent AS, som er valgt som leverandør av konsulenttjenester ifb med bytte av heisene, har mottatt tilbud fra 4 forskjellige leverandører. Tilbudene er utarbeidet etter kravspesifikasjon satt opp av Heiskonsulenten, og er således mulig å sammenligne selv om det er variasjoner i utførelse og mål på heisstolene.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med utvalgt leverandør av heis innenfor en ramme på 6 millioner kroner hvorav 5 millioner kroner innhentes via sak 9 "Finansiering av nye heiser samt utført vedlikehold i 2023".



Sak 9

Finansiering av nye heiser samt utført vedlikehold i 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Med henvisning til årsrapport og årsregnskap vedrørende vedlikehold utført i løpet av 2023, som måtte utføres utenfor budsjett og ble finansiert med økning av kassekreditt. Dette vedlikeholdet kunne ikke utsettes og har medført et underskudd på nærmere 3 millioner kroner. Nye heiser er estimert til å koste mellom 5 og 6 millioner kroner, og det er behov for å hente inn 5 millioner kroner relatert til denne saken. Totalt har vi behov for å hente inn 8 millioner kroner for å finansiere heiser og gjenopprette nødvending likviditet.

Utskifting av heiser i 2004/2005 ble finansiert med kontantinnskudd fra beboerne. Totalt behov for finansiering utgjør kr. 40.000 per seksjon. Dette beløpet kan innhentes via et nytt IN-lån for alle beboere, eller gjennom et kontantinnskudd. IN-lån er lån med lav sikkerhet, og har dermed en rente som ligger ca 2 prosentpoeng over renten på et normalt boliglån. Den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av IN-lånet, men står fremdeles solidarisk ansvarlig for lånet til det er betalt tilbake i sin helhet. Løsningen som vedtas gjelder alle seksjonene i sameiet.

Forslag til vedtak 1

Finansieringen foretas i form av kapitalinnhenting på totalt kroner 40 000 per seksjon fordelt på 3 forfall på kroner 13 333 med betalingsfrist 1. mai, 1 juli og 1. september 2024.

Forslag til vedtak 2

Finansieringen foretas i form av IN-lån i OBOS banken på kr 8 000 000 med løpetid på 8 år. Dette vil øke felleskostnadene med anslagsvis 550 kroner pr mnd.

Sak 10

Kabel TV.

Forslag fremmet av:
Thomas Høven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Referanse til vedtak i sak 5.10 fra årsmøtet 2021 og bekreftet på årsmøtet 2022. Forslaget ble vedtatt med 40 mot 22 stemmer. Styret støttet forslaget forutsatt at det gjelder når avtalen går ut 3.5 år etter årsmøtet i 2021. Tiden er nå inne til å ta opp igjen kabel TV avtalen på årsmøtet. Det vedtatte forslag fra 2021 påla styret å legge fram forslag til minst disse to avtalene:

Tilleggsinformasjon i 2024: Mange bruker i dag kun strømming og trenger kun Internett. Obos Opennet er et eksempel på en slik tjeneste via fiber. Mest interessant hvis sameiet ønsker å beholde kabelnettet mer enn 3 år, siden det påløper en installasjonskostnad. NRK kan strømmes gratis på en slik løsning. Noen benytter kun mobile tjenester og behøver ikke kabel overhodet.

Styrets innstilling



Styrets innstilling er at dette forslaget ikke støttes, fordi styret i et eget forslag foreslår å inngå en ny kollektiv avtale med Telia, der beboere selv kan velge de tjenester de ønsker.

Forslag til vedtak

Forslag 3a. En avtale som gir beboerne mulighet til å velge å ikke kjøpe kabel TV/Bredbåndstjenesten.

Sak 11

Kabel TV- ny kollektiv avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ettersom avtaletiden for kabel-TV går ut i 2024, har Styret undersøkt muligheter for etablering av fiber, samt inngåelse av ny kontrakt med Telia. På nåværende tidspunkt er det to teknologier som er aktuelle, vårt eksisterende hybridnett eller nyinstallering av fiber. Denne situasjonen vil ikke vare lenge ettersom trådløs overføring av signaler nå kommer for fullt med 5G. Løsningene er ennå ikke så gode at de kan konkurrere med det eksisterende hybridnettet, men teknologien er i rivende utvikling med 6G klar for levering i 2030. 6G vil være ca 100 ganger raskere enn 5G, og vil når det kommer være en aktuell teknologi for Skogen BS. Skogen BS er et komplisert sameie å bygge ut med kablet nettverk og det gjenspeiler seg i prisene vi har fått i tilbud fra fiberleverandører. Bytte av teknologi til fiber vil medføre at all kabling både eksternt og ikke minst internt i leilighetene, må byttes ut med de ulemper det medfører. For en tilsvarende løsning vi har i dag med 100 Mbps og tilsvarende tv-kanalpakke, har vi fått et tilbud fra Telenor på 459,- pr boenhet/mnd (5 år bindingstid) Telia har i nytt tilbud redusert prisen på sin pakke til 379,- pr boenhet/mnd (3 år bindingstid) og vil gjøre prisen gjeldende fra tidspunkt for signering. Det vil bli levert ny router med wifi 6 og innebygget mesh funksjonalitet til alle beboere. Mer informasjon om dette finnes på: <https://www.telia.no/internett/smart-wifi/> Tilbudet fra Telia innebærer at beboere selv har muligheten til å velge de tjenester som er ønskelige. Ny løsning med fiber omfatter store inngrep og mye arbeid over en lengre tidsperiode. Dette vil innebære både graving ute på fellesområder, kabling utenpå vegg samt arbeid internt i leilighetene. Prismessig vil en slik løsning bli vesentlig dyrere enn dagens løsning og vi binder oss til en teknologi som antakelig ikke vil være førstevalg om noen år.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at den mest gunstige løsning, både økonomisk og teknologisk, på det nåværende tidspunkt, er å inngå en ny 3-årsavtale med Telia.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ny kollektiv avtale med Telia inngås fra 01.05.24, der beboerne selv har mulighet til å gjøre egne tilvalg.



Sak 12

Kajakk/kano stativ på grusbanen

Forslag fremmet av:

Jan Raunkjær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil det være mulig med et flertall å kjøpe/etablere et stativ for kano/kajakker på grus bane tomten nede ved fotball banen?

Styrets innstilling

Skogen Boligsameie eier kun et lite område langs "vollen" på grusplassen. Styret i sameiet ønsker ikke på vegne av sameiet å ta ansvar for et slikt kanostativ. Imidlertid vil ikke styret motsette seg at et slikt stativ blir etablert dersom det skjer i regi av et eget lag, f eks Skogen kanoklubb, og at stativet plasseres på sameiets grunn. Klubben ville da ha ansvar for etablering av stativ, vedlikehold og forsikring.

Forslag til vedtak

Vil det være mulig med et flertall å kjøpe/etablere et stativ for kano/kajakker på grus bane tomten nede ved fotball banen?

Sak 13

Etablering av tuftepark på grusbanen

Forslag fremmet av:

Jan Raunkjær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det kan etableres en tuftepark/ treningsområde på grusbanen

Styrets innstilling

Etablering av tuftepark er ikke noe styret støtter av flere grunner.

- Skogen Boligsameie eier kun en liten del av grusplassen. Oslo kommune er majoritetseier.
- Apparatene må ha jevnlig tilsyn, ref HMS regler.
- En tuftepark vil antakelig gi ytterligere belastning på vår gjesteparkering.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak

Beløp hentes inn, prosjekt settes igang ved enighet



Sak 14

Spotpris for prising av ladning i garasje

Forslag fremmet av:

Lars Erik Grønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag setter man en pris på 1,5 eller 2 kr pr ke/h ladning i garasje. Det er ikke en enkel prising å forstå for sameierne i dagens stømmarked. Det er mulig å ha et produkt fra leverandør som viser KWH spotpris- en eventuell strømstøtte per time og hensyntar effektledet. Det betyr også at styret ikke trenger å sette strømpris manuelt lenger men det følger market.

Styrets innstilling

Spotpris er kun en av mange komponenter som utgjør total strømregning. Påslag i form av dekning av nettleie, effektled, administrasjonsgebyr til SmartCharge etc vil bli vanskelig for styret å håndtere.

Sameiet har ingen intensjon om å "gå i overskudd" på strømkostnader knyttet til ladeanlegget, men det er samtidig viktig at de som lader dekker sine kostnader slik at de som ikke benytter ladestasjoner ikke blir skadelidende.

Dagens rutine er at totale strømkostnader i fellesarealene divideres på antall kwh timer som det beste utgangspunkt for prising. Påslag mot Current/Smartcharge hensyntas i disse beregningene.

Styrets innstilling er at dagens ordning med fast pris på kwh for dag og natt opprettholdes.

Forslag til vedtak 1

Prisen for ladning til sameiet garasje skal følge markedspris ved bruk av spotprisprodukter til leverandør vi har idag. Hvis det trengs påslag for å dekke eventuelle kostnader variable kostnader for infrastruktur kan man sette det som et fast påslag som et synlig for alle.

Forslag til vedtak 2

Prisen for ladning til sameiets garasje skal følge gjeldende praksis med kalkulering av faktisk forbruk og pris per kwh med påslag siste halvår.

Sak 15

Problem: Hjemlevering av pakker og matkasser

Forslag fremmet av:

Elin Bjørn-Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Hjemlevering av bestillingsprodukter over nett har eskalert.

Vi er flere på Skogen feltet som har sett fordelene med å få varer levert på døren, noe som begynner å bli et problem. Varebilene blir større og større, de forurensner, støyer og er til fare for beboerne, store som små.

Størst fare er sikkerheten: Noen kan komme til å bli påkjørt når store varebiler snirkler seg inn på de ulike planene. Mange barn går til og fra skolen på det tidspunktet bilene kommer, og bilene har ofte en fart som kan vanskeliggjøre en bråstopp. Boområdet vårt er trangt og uoversiktlig og absolutt ikke egnet for store biler.

Plassbegrensning gjør at det blir trafikkstøy og eksos utenfor de boligene der varebilene klarer å snu. Varebilene er sjelden elektriske. Trafikken begynner fra kl. 07 om morgenen og vedvarer utover dagen.

Varebilene har sjelden firehjulsdrift, og de blir stadig stående på tvers av veien og spinner når det er isete. Dette gjelder spesielt opp mot t-banen i Jerpefaret. Dette hindrer annen trafikk/utrykningskjøretøy å passere.

Styrets innstilling

Forslaget støttes av styret. Hvis forslaget blir vedtatt, vil styret sette i gang en prosess opp mot aktuelle distributører for å forsikre oss om at dette er gjennomførbart.

Forslag til vedtak

I første etasje inn hovedinngangen er det et stort rom på venstre side. Kanskje dette rommet kunne brukes til oppbevaring av pakker og varene og at den enkelte beboer selv kunne være ansvarlig for å hente varene sine der? Om dette rommet ikke ønskes brukt pga nyoppusset lokale, nøkler etc, kan kanskje deler av garasjen/oppbevaringsboden utenfor hovedinngangen brukes? Da kan man evt. sette opp noen hyller hvor pakkene kan plasseres i påvente av rette eier? På denne måten reduseres faren for ulykke og påkjørsel. Forurensning og støy blir redusert, og det blir lettere for varebilene å finne veien (mange sjåførere leter etter husnummer), lettere å parkere utenfor hovedinngangen, og slipper ubehaget med å stå å spinne på tvers av veien. Samtidig vil sameiet igjen fremstå som et barnevennlig område der det er trygt å ferdes for alle aldre.

Sak 16

Kjøring på fellesområdene

Forslag fremmet av:

Julia Michelet Chivers

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at biler kjører svært fort på veiene i sameiet. Dette utgjør en betydelig risiko, særlig for barn, eldre og dyr.

Ved utgangen fra parkeringshuset på 5. plan rekker ikke sjåførene å se personer som kommer ut av huset eller krysser veien for å gå opp trappene til planene over.

Anbefaler derfor oppføring av fartsdumper. Det kan være krevende å oppføre slik fartsdump med tanke på brøyting m.v., men dette har flere sameier fått til på lignende plasser. (Ref. tidligere dialog med styret). Med rette fagfolk bør det være mulig.



Styrets innstilling

Forslag 1: Fartsdumper anbefales ikke for Skogen bs pga problemer rundt snørydding.

Forslag 2: Styret støtter en slik utredning

Forslag til vedtak 1

Det oppføres fartsdumper (med skilt). En fartsdump oppføres rett før utgangen fra parkeringshuset. Det utredes behov for ytterligere tiltak.

Forslag til vedtak 2

Det utredes mulighet for andre trafikksikkerhetstiltak i sameiet, herunder: oppføring av bom/skilting.

Sak 17

Bom med vektskilt eller bare vektskilt i begge ender av innkjøring til gangvei som går over garasjetaket på 5. plan.

Forslag fremmet av:

Thomas Høven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Det har vært observert alt for tunge kjøretøyer (opptil ca 25 tonn) som kjører over garasjetaket. Det er i dag skiltet med 7.5 tonns vektgrense rett ved garasjetaket. Dette fungerer dårlig for store kjøretøyer som ikke kan rygge sikkert på gangveiene. Det er for sent når de ser skiltene. Varsel om vektgrense må derfor være synlig i begge ender der man kjører inn på gangveien.

Styrets innstilling

Styret har mottatt flere forslag til vedtak som omhandler samme eller lignende tema, og ønsker å se disse i sammenheng. Nye bommer ved alle innkjøringer kan være en del av en slik løsning, men alt må ses i sammenheng. Styret anbefaler å stemme nei til begge forslagene slik de er formulert, da de vil være i veien for en helhetlig løsning.

Forslag til vedtak 1

Forslag 1a: Det settes opp bom påmontert skilt med 7.5 tonns vektgrense i hver ende av gangveien som fører inn over garasjetaket. Bommen kan være av samme selvlukkende type som allerede står på 1. plan. Styret avgjør om bommen skal være så kort at personbiler men ikke lastebiler kan kjøre forbi uten å åpne den i en eller begge ender, og om man velger å flytte eksisterende bom til en ende.

Forslag til vedtak 2

Forslag 1b (trekkes dersom forslag 1a vedtas): Det settes opp skilt med 7.5 tonns vektgrense i hver ende av gangveien som fører inn over garasjetaket.



Sak 18

Brannsikring i garasjen - forslag om en for-undersøkelse

Forslag fremmet av:

Tomas Høven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret som gikk av i fjor fikk gjort en gjennomgang av brannsikkerheten i hele sameiet. I rapporten "Brann teknisk tilstandsanalyse Arnulf Øverlandsvei 81 - 282" står det på nest siste side følgende om fellesgarasjen i avsnittet "Dette anbefaler vi:" "Parkeringskjellere må ha tilgjengelige systemer for avkjøling av en brann i lang nok tid til å unngå at bygningsstrukturen kollapser." Deler av fellesgarasjen er direkte under boliger med bærende strukturer for disse boligene og kan ansees som parkeringskjeller.

Forslag: Få en konsulent til å se om dagens bærende struktur under boliger i garasjen tåler en bilbrann med spredning til flere kjøretøyer. Forslaget har en budsjettamme på kr. 80 000,- (omtrent samme pris som et av de årlige branntilsynene i boligene). Dersom budsjettet tillater, også om relevant foreslå mulige løsninger for å unngå bygningskollaps ved brann i garasjen. Eksempler på løsninger kan være:

- Sprinkler eller vanntåke fylt med gass eller frostsikker væske.
- Tørt sprinkleranlegg (ikke vanlig i Norge)
- Brannbeskyttelse av bærende strukturer med plater, Chartek, brannhemmende maling el.l
- Oppsetting av skillevegger mellom søylene ved enkelte parkeringsplasser under boligene for å begrense rask spredning
- Andre muligheter?

Styrets innstilling

Å leie inn en konsulent for å vurdere dagens bærende struktur under boliger i garasjen kan være et fornuftig skritt. Imidlertid har vi veid dette opp mot pågående vedlikeholdsarbeide, og vi har ikke mulighet til å avsette midler for denne spesifikke vurderingen nå. Vi vil uansett ikke ha midler til å gjennomføre tiltak som eventuelt vil bli anbefalt i en slik rapport.

Et annet aspekt er at i Norge har elbiler en lavere andel av bilbranner sammenlignet med biler med forbrenningsmotor. I 2021 utgjorde elbiler kun 3,8% av alle bilbranner, til tross for at elbilandelen var omtrent 15% av bilbestanden. Risiko for brann blir derfor redusert år for år etter hvert som bilparken skiftes ut. Ref: brannportalen.no

Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til dette forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret leier inn en brann og bygningsteknisk sakkyndig som skal konkludere med om en brann i garasjen med spredning til flere biler kan resultere i bygningskollaps som berører boligene over garasjen. Hvis det er fare for at dette kan skje, og budsjettet på 80 000 tillater, komme med forslag til mulige tiltak som kan forhindre dette. Er det ikke mulig å få gjort slik vurdering for 80 000,- skal styre innhente pris på slik undersøkelse og legge fram på neste årsmøte. Hvis undersøkelsen kommer med anbefalinger skal styret innhente pris på dette og legge fram på neste årsmøte.



Sak 19

Endring av vedtektene i forhold til styrets kontinuitet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Alle styremedlemmene sitter nå for ett år av gangen og det kan medføre utfordringer med kontinuitet i styrearbeidet hvis mange går ut av styret samtidig. Styret foreslår følgende vedtektsendring:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og mellom tre til sju styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Endres til:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder som velges for ett år av gangen, og mellom tre til sju styremedlemmer som velges for to år av gangen. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Forslag til vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder som velges for ett år av gangen, og mellom tre til sju styremedlemmer som velges for to år av gangen. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Erling Lona, Kristin Saunes Franklin, Leif-Erik Stormoen, Henning Teigstad, Christin Klem og Anne Thea Hval ble valgt for ett år i 2023.

Erling Lona, Kristin Saunes Franklin, Leif-Erik Stormoen, Henning Teigstad, Christin Klem og Anne Thea Hval stiller til gjenvalg for ett år.

Innstilling

Styret har diskutert klima og samhandling oss i mellom, og vår konklusjon ble at vi opplever at dagens styre fungerer som et godt team, og at oppgaver er fordelt på en fornuftig og velfungerende måte. Styret står også midt i oppussing av inngangsparti, utskifting av heiser, planlegging av rehabilitering av terrasser og andre større vedlikeholdsprosjekter. Med tanke på disse utfordringene ville det ha vært en fordel å beholde dagens styresammensetning også neste år.

Styremedlem Erling Lona har flyttet ut av sameiet, men fungerer fremdeles i sin rolle. Han skjøtter fortsatt i sitt verv på en meget god måte, og stiller seg villig til å fortsette en periode til.

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 Saunes Franklin
- Leif-Erik Stormoen

Sak 21

Valg av valgkomité

Arne Worren, Britt Løkkheim og Margaret Wathne ble valgt for ett år i 2023.

Arne Worren, Britt Løkkheim og Margaret Wathne stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen velges for 1 år.

Valgkomiteen har vektlagt følgende momenter i forhold til sammensetning:

- 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.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arne Worren
- Britt Løkkheim
- Margaret Wathne



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Christin Schiemff Klem	Arnulf Øverlands Vei 105
Styremedlem	Erling Lona	Arnulf Øverlands Vei 252
Styremedlem	Leif-Erik Stormoen	Arnulf Øverlands Vei 183
Styremedlem	Henning Teigstad	Arnulf Øverlands Vei 148

Valgkomiteen

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skogen Boligsameie

Sameiet består av 202 seksjoner.

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

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Det har i gjennomsnitt blitt avholdt et styremøte i måneden i 2023. De fleste med varighet opp mot tre timer. Det meste av styrets arbeid skjer mellom styremøtene (mail, 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 OBOS.

Styret mottar fremdeles mail som oppleves som trakasserende fra enkelte sameiere.

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.

Kommunikasjon fra styret til sameierne

Styret innførte VIBBO som kommunikasjonsplattform med sameierne etter overgang til OBOS som forretningsfører sommeren 2022. Innføringen har gått over all forventning, og de aller fleste beboere er nå på plattformen. Styret har i 2023 migrert aktuell informasjon fra vår gamle nettside skogen.info over til VIBBO.

Sameiets interne kommunikasjonskanal «Skogen Rundt» blir sendt ut via mail 3 - 4 ganger i året. I 2023 har Skogen Rundt blitt utgitt 3 ganger. Fellesmailer blir ved behov sendt ut til alle beboere via VIBBO, og dersom det er hastemeldinger vedrørende vannavstenging eller andre akutte saker, sendes varsel på sms i tillegg til mail via VIBBO. Styret henger også opp oppslag i fellesarealer, dersom det er behov for dette.

Planer for fremtidig vedlikehold

I tillegg til enkeltstående vedlikeholdsoppgaver som videre beskrives i årsrapporten, jobber styret med en overordnet plan for fremtidig vedlikehold av sameiet, inkludert dets fellesarealer. Nødvendige prioriteringer av oppgaver må gjøres ut ifra eventuelle akutte behov, som også har vært tilfelle i 2023. Kontinuerlige problemer med sameiets to heiser, har gjort at vi må investere i nye heiser i 2024, og det har også vært nødvendig å gjennomføre et prøveprosjekt på to terrasser for å se på nødvendig betongrehabilitering. Dette er eksempler på fremtidig vedlikehold i sameiet, som etter hvert må gjennomføres. I 2022/2023 engasjerte styret Obos Prosjekt til å utarbeide en ENØK rapport og en vedlikeholdsplan for sameiet. Hensikten med dette var å få en objektiv vurdering av vedlikeholdsbehov samt energikartlegging, og konklusjonene i rapportene sammenfaller i stort med de behov som styret og styrets tekniske rådgiver har identifisert.

Mer utfyllende informasjon om styrets arbeid i 2023 finnes lenger bak i dokumentet under «Styrets melding».



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 forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling vedtatt på ordinært sameiermøte 2023.

Driftskostnadene er om lag 3 MNOK høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader knyttet til drift og vedlikehold, herunder 1,6 MNOK i ekstraordinære kostnader knyttet til fjellsikring av vegger bak inngangsparti og rundt heissjakt. Det har i tillegg påløpt kostnader knyttet til rehabilitering av en seksjon som har hatt vedvarende vannlekkasjer knyttet til tak og utvendig kledning i en årrekke. Det ser ut som rotårsaken nå er funnet og utbedret. Strømkostnader endte 33% over budsjettet nivå, og belaster resultatet med 0,3 MNOK. Dette er reflektert i kostnader som belastes våre ladekunder via SmartCharge.

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. 31.12.2023.

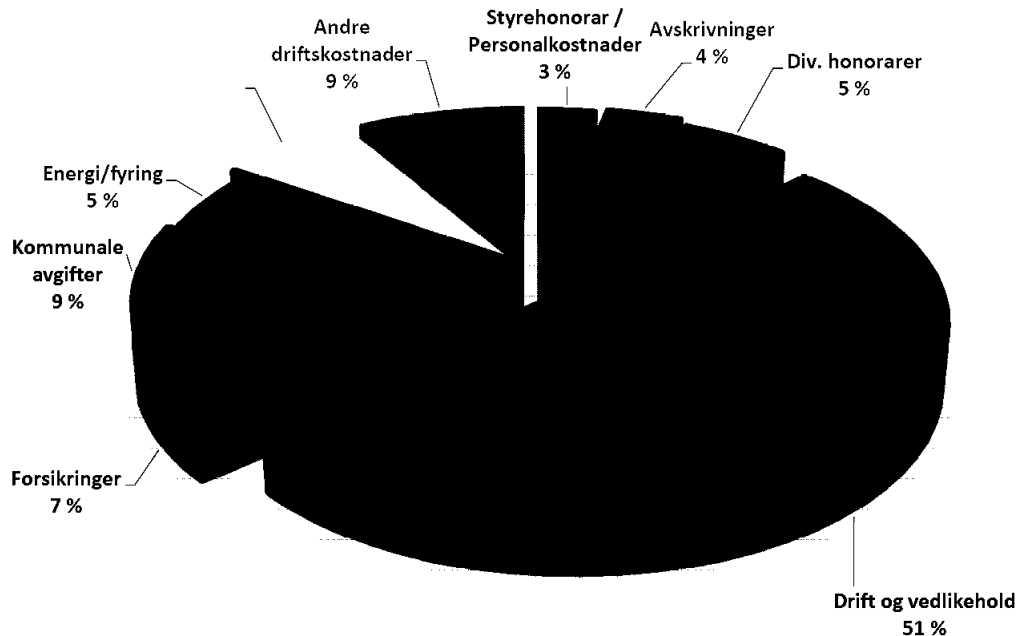
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -2 414 692.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av innvilget ramme på kassakreditt og en økning av felleskostnadene på 9,05% fra 1.1.2024.

Diverse uforutsette utgifter knyttet til vedlikehold i 2023 samt generell økning på kostnadsnivået knyttet til tjenester har medført at sameiet nå befinner seg i en krevende likviditetssituasjon. Økt kassekreditt løser problemer knyttet til likviditet tidlig på året, og økning i felleskostnader bidrar til å dekke opp for den generelle kostnadsøkningen i samfunnet. Dette er imidlertid ikke nok, og styret ønsker å iverksette et tiltak knyttet til gjenoppretting av likviditetssituasjonen sett i sammenheng med behov for finansiering av nye heiser. Det vil derfor bli fremmet et forslag om etablering av et nytt IN-lån til årsmøtet som omhandler finansiering av heiser og gjenoppretting av likviditet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift & vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 650 000 til løpende og større 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.



Skogen Boligsameie

Forsikring

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

Lån

Skogen Boligsameie 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 9,05 % økning (tilsvarende kr 400 pr. seksjon) av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023 Årsrapport.pdf



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, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Skogen Boligsameie

SKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 984 487, KUNDENR. 2188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 034 783	11 811 847	13 042 000	13 977 000
Andre inntekter	3	2 602 305	1 286 395	1 160 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 637 088	13 098 242	14 202 000	13 977 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-83 030	-57 810	-65 000	-65 000
Styrehonorar	5	-460 000	-410 000	-460 000	-460 000
Avskrivninger	13	-713 167	-713 167	-714 000	0
Revisjonshonorar	6	-73 688	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-229 945	-238 866	-232 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-685 700	-344 351	-370 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-9 315 320	-5 471 577	-5 320 000	-4 650 000
Forsikringer		-1 196 153	-984 464	-1 200 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-1 675 601	-1 383 680	-1 701 000	-1 953 000
Energi/fyring		-948 060	-741 159	-650 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 819	-1 069 577	-1 117 000	-1 305 000
Andre driftskostnader	10	-1 535 450	-1 501 050	-1 562 000	-1 473 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 158 933	-12 915 702	-13 411 000	-12 820 000
DRIFTSRES. FØR ADM.AVTALE:		-2 521 845	182 540	791 000	1 157 000
Innbetalt andel fellesgjeld		477 521	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 044 324	182 540	791 000	1 157 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 886	6 497	0	0
Finanskostnader	12	-419 158	-329 026	-349 000	-393 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-402 272	-322 529	-349 000	-393 000
ÅRSRESULTAT		-2 446 596	-139 989	442 000	764 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 656 420			
Udekket tap		-790 176			
Reduksjon annen egenkapital			-139 989		



Skogen Boligsameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Parkeringsplasser tomt		911 508	911 508
Andre varige driftsmidler	13	6 418 507	7 131 674
SUM ANLEGGSMIDLER		7 330 015	8 043 182
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 399	120 527
Kundefordringer		86 754	120 795
Forskuddsbetalte kostnader		352 404	327 086
Andre kortsiktige fordringer	14	122 301	313 775
Driftskonto OBOS-banken		1 423 492	460 834
Skattetrekkskonto OBOS-banken		187 940	179 200
Sparekonto OBOS-banken		18	17
SUM OMLØPSMIDLER		2 203 308	1 522 234
SUM EIENDELER		9 533 322	9 565 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Tilført egenkapital	15		-2 113 265
Annen egenkapital	15	-790 176	3 769 686
SUM EGENKAPITAL		-790 176	1 656 421
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 705 499	6 944 170
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 705 499	6 944 170
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 009	84 969
Leverandørgjeld		3 964 983	562 262
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	253 008	237 010
Påløpte renter		107 878	2 092
Påløpte avdrag		182 981	0
Annen kortsiktig gjeld	19	5 140	78 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 617 999	964 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 533 322	9 565 416

Vedlegg 1

24 av 40

2188 - Årsrapport.pdf



Skogen Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Skogen Boligsameie

Anne Thea Hval /s/ Kristin Saunes Franklin /s/ Christin Schiemff Klem /s/

Erling Lona /s/ Leif-erik Stormoen /s/ Henning Teigstad /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.

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 skjævfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter Sameiebrøken

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 10 713 650



Skogen Boligsameie

Kabel-TV	1 020 699
Lånekostnad I (adm)	708 789
Lånekostnad II (adm)	431 152
Parkeringsleie	83 400
Strøm motorvarmere	47 949
Regulering IN lån 1 (adm)	24 203
Regulering IN lån 2 (adm)	4 941
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 034 783

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

SmartCharge el-bil	312 350
Innbetaling fra beboer for egenandel	2 000
Ekstra kapitalinnkalling	2 010 000
Enova - tilskudd prosjekt	84 774
Fjerkontroll garasje	4 000
Refusjon fra If Skadeforsikring i forbindelse med skadesak	104 259
Fakturert skadesak til Forsikring AS Fremtid	72 389
Opprydning gebyrer på reskontro	188
Regnskapskorrigeringer	4
Nøkler	12 340
SUM ANDRE INNTEKTER	2 602 305

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 450
Påløpte feriepenger	-1 474
Arbeidsgiveravgift	-67 106
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 030

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøter, styremiddag og gaver for kr 11 203, jf. noten om andre driftskostnader.



Skogen Boligsameie

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 73 688.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 382
OBOS Prosjekt AS	-232 234
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 239
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-354 720
Plan- og bygningsetaten	-27 110
Rambøll Norge AS	-9 688
Boligbyggelaget Usbl	-25 327
SUM KONSULENTHONORAR	-685 700

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 539 041
Drift/vedlikehold VVS	-152 680
Drift/vedlikehold elektro	-71 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-800 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-390 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-197 811
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-273 473
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-787 489
Egenandel forsikring	-83 727
Kostnader dugnader	-18 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 315 320

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 126 839
Feieavgift	-22 695
Renovasjonsavgift	-526 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 675 601

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 850
Container	-49 031
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 334
Driftsmateriell	-69 486
Lyspærer og sikringer	-2 169
Vaktmestertjenester	-741 547
Vakthold	-33 779
Renhold ved firmaer	-137 580



Skogen Boligsameie

Snørydding	-394 636
Andre fremmede tjenester	-25 781
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 203
Andre kontorkostnader	-5 946
Telefon, annet	-14 429
Porto	-840
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-5 267
Velferdskostnader	-1 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 535 450

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 086
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 596
Andre renteinntekter	1 203
SUM FINANSINTEKTER	16 886

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-94 488
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-313 447
Renter på leverandørgjeld	-107
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 116
Andre rentekostnader	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-419 158

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris 2012	14 326 199
Avskrevet tidligere	-7 194 525
Avskrevet i år	-713 167
	6 418 507
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 418 507

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-713 167

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto administrasjonsavtale	7 761
SmartCharge desember 2023, utbetales i 2024	29 521
Tilskudd fra Enova for prosjekt i 2023, utbetales i 2024	84 774
Gebyr til gode fra OBOS Eiendomsforvaltning AS	245



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **122 301**

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-6 198 038
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	4 930 341
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	477 521
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-790 176

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.

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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-8 848 318
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 347 082
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	341 605
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 835 182
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	87 669
	-1 236 780

OBOS banken (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-12 810 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 436 725
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	419 545
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 095 159



Skogen Boligsameie

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	389 852	-4 468 719
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 705 499

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-187 940
Skyldig arbeidsgiveravgift		-65 068
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-253 008

NOTE: 19

Feriepenger		-1 474
Gebyrer		-147
Utlegg 2023, refunderes i 2024		-3 519
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-5 140



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



Styrets melding

HMS/Intern kontroll

Det ble gjennomført to HMS-runder i sameiet i 2023. Det ble registrert noen få avvik som raskt ble lukket. Av avvik som er verdt å nevne er gjenstander som blokkerer rømningsveier og deler av konstruksjonen som kan ha skadepotensiale for beboere. Det er gjennomført en første runde med el-tilsyn, utført av Jordet elektro AS. Etter første gjennomgang kom det opp noen bemerkninger, og disse vil bli snarlig utbedret. Jordet elektro vil gjennomføre en fullstendig kontroll av sameiets elektriske anlegg i løpet av første halvår 2024 med en rapport til styret. Seksjonseiere anbefales å gjennomføre et tilsyn av sin seksjons elektriske anlegg med jevne mellomrom. Styret anbefaler å benytte Jordet elektro AS. Kontaktinformasjon finnes på VIBBO. Det ble også gjennomført en brannteknisk kontroll i regi av Norsk Brannvern. Ved en inkurie ble kontrollen i år utført litt tidligere enn andre år, oppfølgingskontrollen ble også forsinket.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SSP4294466. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via 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 forsikringssskader. 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 insekter. Den enkelte sameier kan ta direkte kontakt med Anticimex på telefon 414 14128 dersom slike problemer oppstår. Se VIBBO for detaljer. I 2023 ble det registrert 8 forsikringssskader som innebar bruk av forsikringen.

Byggteknisk vedlikehold

Oppussing av inngangsparti og fjellsikring

Prosjektet har blitt mer omfattende enn det styret i utgangspunktet hadde regnet med, fordi det underveis ble avdekket at det ikke var god nok sikring av fjellet rundt inngangspartiet og heissjakten. Situasjonen var såpass alvorlig at det ikke var en opsjon å utsette sikringen.

Oppgradering av lobbyen ble startet høsten 2023. Sameiegruppen, som ble konstituert på årsmøtet i mai, utarbeidet et komplett løsningsforslag med materialer og farger. Styret har sluttet seg til forslaget, og vil rette en spesiell takk til gruppen for solid innsats!

Gammel bygningsmasse som hindret drenering har blitt fjernet, fuktproblemene ser ut til å være løst, vegger har blitt etterisolert, sparklet og malt. Branndører har blitt skiftet, og postkasser har blitt flyttet. Nye fliser vil bli lagt i løpet av våren og taklamper vil bli erstattet med energisparende LED lamper.

Oppgradering av hovedvannledning etter rørbrudd

Natt til 11. desember oppsto det brudd i vannledningen til brannslangen i heishuset på samtlige plan fra første til fjerde. Vannet sto opp til midten av døren foran heishuset, og brannvesenet ble tilkalt via en alarm til Securitas. Årsaken var at varmekabelen til rørledningen ikke fungerte som den skulle, og overgang fra ekstrem kulde til mildvær



resulterte i diverse brudd. Vannet fosset ut gjennom inngangspartiet, og brannvesenet og Consolvo bisto med å fjerne vann inn mot garasjer og på områder med feil fall i lobbyen. Heissjakten ble fylt med vann, og det medførte full stans i en periode. IF ble involvert, og tørking av heissjakten ble iverksatt. Det ble ikke registrert større skader utover behov for optørking i lobbyen.

I ettertid har Ing. Knut Larsen AS byttet ut rør/isolasjon og Jordet elektro AS har installert nye varmekabler.

Heiser

Heisene har vært en kilde til bekymring over lang tid. Kostnadene til vedlikehold og utskifting av deler har økt, samtidig som påliteligheten har gått ned med mange driftsavbrudd. 2023 ble et rekordår i så måte, og styret vedtok å starte arbeidet med fornying eller bytte av heisene. Konsulentselskap ble valgt for å bistå i denne prosessen slik at vi skal bli i stand til å gjøre gode valg som står seg over tid. Etter befarings med konsulentselskapet ble det konkludert med at blant annet dørene i dagens heiser er av så dårlig kvalitet at full utskifting er eneste fornuftige løsning. Anbudsinnsendelse ble sendt ut til mulige leverandører i februar 2024. Styret har lagt en plan for byggestart sommeren 2024, med to nye heiser klar til bruk før neste vinter.

Taktekking

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 2023 har det blitt gjennomført flere planlagte omtekkinger og akutte reparasjoner i forbindelse med vanninntrenging. Styret anbefaler at tilsvarende tiltak videreføres i 2024. Det er planlagt å sende ut en anbudsinnsendelse for å finne en ny leverandør.

Prøveprosjekt balkong

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. Consolvo AS ble sommeren 2023 leid inn for å gjennomføre et prøveprosjekt på to terrasser. Arbeidet startet i september måned, og hadde en varighet på nærmere to måneder. Gjennom dette prosjektet har vår rådgiver i Dr.tech. Apeland i samarbeid med Consolvo AS opparbeidet mer kunnskap om hva en kravspesifikasjon for et større prosjekt bør inneholde. En viktig erfaring fra prosjektet var at denne type prosjekt ikke er egnet for vinterdrift, og prosjektet fortsetter derfor våren 2024.

Prosjekt takvifter

Sommeren 2022 utførte GK-Norge etter avtale med styret en sjekk av alle takviftene og leverte en rapport til styret. Ut fra denne rapporten ble vifter som ikke fungerte som de skulle og støyet til sjenanse for naboer prioritert utskiftet.

GK-Norge ga sameiet et tilbud som var betydelig bedre enn andre leverandører og det ble inngått en avtale.

Samarbeidet med GK-Norge har fungert bra, og 35 takvifter har så langt blitt skiftet. GK-Norge har også tilbudt beboere å gjennomføre innvendig kontroll av ventilasjonsanlegget for sameiers regning, og det er flere sameiere som har benyttet seg av dette tilbudet i løpet av året.



Styret vil presisere at det bare er selve vifteenheten på taket, med tilhørende elektriske komponenter som kommer inn under sameiets ansvar, resten av ventilasjonssystemet er sameiers ansvar.

Diverse vedlikeholdsprosjekter

Det har blitt gjennomført flere tyngre vedlikeholdsprosjekter knyttet til vannlekkasjer hvor det over tid har vært vanskelig å finne årsak og egnede tiltak. Tre saker fra tidligere år ble utbedret og avsluttet i 2023.

Arbeidet med utskifting av råtne bord på seksjonene er godt i gang, og vil fortsette i 2024.

Utebelysning

Etter befaring med lysdesigner er det planlagt å bytte ut eksisterende utebelysning med nye LED-lamper. Styret har enda ikke landet på hvilken type lampe som egner seg best til dette.

Dører/vinduer/oppussing

Det har blitt etablert en samarbeidsavtale med håndverker, som både leverer og monterer vinduer/dører. Det er mange som har benyttet seg av tilbudet, og mange boliger har fått en solid oppgradering med tanke på støy, trekk og energibesparelse ved å skifte ut de gamle vinduene fra 1983 til nye vinduer som tilfredsstiller nye krav til energieffektivitet.

Fasade, beising

Det ble gjennomført beising i 2017, og det var derfor tid for beising igjen i 2023. På grunn av mye regn sommer/høst 2023, har styret vedtatt å utsette fristen for beising til 30. juni 2024.

Det vil fremdeles være seks års intervall på beising i sameiet som sedvanlig, bekreftet av fagfolk.

Vedlikehold av sameiets fellesarealer

Bytte av leverandør for vintervedlikehold

Etter mye frustrasjon og klager på tidligere leverandør av vintervedlikehold vedtok styret å bytte til ny leverandør. Flere leverandører var inne i bildet og leverte tilbud. Totalløsningen fra Hovseter Vaktmestersentral med blant annet fast ansatte sjåførere ble vurdert som best, og kontrakt ble inngått sommeren 2023.

HVS har fungert godt i vinter som har vært en god test på kapasiteten til både maskiner og mannskap. Før neste sesong blir det etablert en egen grussilo på Skogens område slik at strøgrus blir lettere tilgjengelig.

Elbilanlegget

Datek AS er ansvarlig for installasjon og teknisk vedlikehold av Skogens elbilanlegg. Ved utgangen av 2023 var det installert 145 stasjoner

SmartCharge har 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 kWh pluss et månedlig gebyr på kr 42,50. Pris per kWh blir oppdatert halvårlig, og er basert på forrige halvårs fakturaer fra strømleverandør dividert på totalt antall kWh.



Garasjeport

Garasjeporten har vært nokså stabil i drift i 2023. I slutten av 2023 har garasjeporten måttet stå åpen hele døgnet p.g.a. arbeidet bak heisene. Ellers er det positivt at den ved normaldrift bare er nede kl 20-05 alle dager. Fotocelle på innsiden av porten og fjernkontroll hos de fleste gjør at det nå er minimalt med problemer med vrang låser.

Vaktmester

Insider Facility Solution AS har levert vaktmestertjenester til sameiet i 2023. 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.

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 benytter derfor hengelåser.

Renhold

Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2023. 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 2023. 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.

Bekjempelse av 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.

Dugnader

Det ble gjennomført t felles dugnader, 6. mai og 14.oktober. Det var ved begge dugnader veldig godt oppmøte av arbeidsvillige sameiere, store som små. Formålet med dugnadene er å vedlikeholde fellesarealene som ikke omfattes av sonene. Det er sosialt, naboer møtes, og det blir gjort en felles innsats for sameiet. Trær blir felt, det rakes, lukes, plantes og ryddes. Dugnaden avsluttes med en hyggelig sammenkomst med lett bevertning. I tillegg til dugnadene, har styret ryddet opp i dekkboder og ryddet fellesarealer for sykler og annet løsøre som har vært gjensatt på steder der det ikke er tillatt med oppbevaring. I samarbeid med Oslo kommune fikk styret hentet et tosifret antall sykler som ikke var i bruk.



Soner og grøntarealer

Sameiet er inndelt i soner med egne soneansvarlige. Hver sone får 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 2023 var:

<i>Første plan:</i>	Nord	K. Liltvedt	AØV 123
	Syd	K. Arneberg	AØV 103
<i>Femte plan:</i>	Nord	E. Gythfeldt	AØV 130
	Syd	M Emini	AØV 183
<i>Sjette plan:</i>	Nord	M. Mesna	AØV 225
	Syd	G. Hagelin	AØV 185
<i>Syvende plan:</i>	Nord/syd	C. Vinjerui	AØV 243
<i>Åttende plan:</i>	Nord	A. Aubry	AØV 274

Postkasser

Postkassene har standard navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Hver enkelt sameier er ansvarlig for å sørge for og bekoste at skiltet er blitt oppdatert. Klistrelapper/dymotape etc. er ikke tillatt. For mer informasjon se VIBBO.

Porttelefon

Porttelefoner er plassert på første og åttende plan. Hver seksjon kan åpne fra registrert mobil. For å registrere mobil send informasjon om seksjonsnummer, adresse, navn og gjerne 2 mobilnummer via VIBBO til styret.

Brannvern

Styret er ansvarlig for å kartlegge og følge opp brannsikkerheten, og sameiet har inngått avtale med Norsk Brannvern. Norsk Brannvern foretar en kartlegging av brannsikkerheten, utfører enkle kontroller, ser på rømningsforhold og bistår med enkel rådgivning. De tester og bytter batterier i røykvarslere, og kontroller utløpsdato på brannslukningsapparater. Det har vist seg at noen seksjoner har slukkere som er utgått på dato, og disse må hver enkelt beboer påse at blir erstattet. Denne kontrollen inngår som en del av styrets HMS-arbeid, og det er derfor viktig at Norsk Brannvern får komme innom samtlige boenheter.



TV og internett i Skogen

Styret har i 2023 vært i dialog med ulike tilbydere for å sjekke ut hvilke alternativer sameiet har når det gjelder avtale om TV og Internet. Nåværende avtale med Telia utløper i 2025, og sameiet må derfor avgjøre hvilken leverandør vi skal bruke videre.

Veilag Jerpefaret

Styret arbeider med å inngå en avtale (veilag) med de andre eiendommene i Jerpefaret for å få på plass en kostnadsfordeling i forhold til vedlikehold av felles vei. Det har vist seg vanskelig å finne ut hvordan kostnadene skal fordeles, og saken er nå oversendt til jordskifteretten. Sameiet ble innvilget rettshjelpsdekning ifm saken mot kommunen, og forsikringsselskapet har videreført dekningen til også å omfatte jordskifteretten.

Trafikkmiljø, parkering og kjøring i sameiet

2023 har vært et utfordrende år på grunn av heisstanser og de problemer det medførte for beboere med bevegelsesvansker av forskjellig art. Under heisstansen parkerte beboere som har nedsatt bevegelsesevne på sine respektive plan etter avtale med styret. Styret oppfordrer til å overholde parkeringsreglene som de står i Husordensreglene. Vi har mottatt flere klager på kjøring i sameiet siste år. Noe av økningen kommer fra heisstans, som har medført at beboere har transportert mer av sine innkjøp til døren i stedet for å bære de opp via heisen. Det har også vært mye oppussing, med biler fra håndverkere som har kjørt og parkert i nærheten av den seksjonen som pusses opp. Styret har også fått mange henvendelser om høy fart på gangveiene i sameiet. Styret har sett på flere alternative løsninger for å løse dette problemet, og vurderer å søke bistand hos ekstern ekspertise på området.

Det har vært og er fremdeles mye fremmed parkering på nedre parkering og veien opp mot sameiet fra bussholdeplassen. Dette får vi ikke bukt med før det gjøres en avtale med en parkeringsoperatør.

Styret lyste ut tilhengerpareringsplasser til leie fra nytt år, og så langt har vi i fått en interessant.

Overdragelse av leiligheter

17 seksjoner har skiftet eiere i 2023 (16 seksjoner i 2022, 13 seksjoner i 2021, 9 i 2020 og 17 i 2019).

Hva har skjedd med årsmøtevedtakene fra 2023?

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

9. Overføring av ansvar for takvifter til sameiet.

Vedtaket: Årsmøtet vedtar å overføre ansvaret for viftemotor på tak fra sameier til sameiet. Vedtektenes paragraf 5-1-c endres til «apparater, for eksempel brannslukningsapparat 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».

Styret har tatt tak i saken i samarbeid med GK-Norge AS. Så langt har 35 takvifter blitt skiftet. GK-Norge AS har også tilbudt beboere å gjennomføre innvendig kontroll av ventilasjonsanlegget for sameiers regning, og det er flere sameiere som har benyttet seg av dette tilbudet i løpet av året.



12 og 13. Oppussing av inngangsparti 1. plan

Vedtak: Styret får fullmakt til å innhente teknisk bistand og at styret oppnevner en komité som utarbeider forslag til utforming av inngangspartiet.

Oppussing av inngangspartiet pågår våren 2024, og ble startet i desember etter at årsak til fukt ble avdekket og nødvendig fjellsikring og massefjerning var utført.

16. Etterisolering og fornying av fasader

Vedtak: Styret jobber videre med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet hvor også en fornyelse og etterisolering av fasaden hensyntas med fokus på tekniske løsninger, utseende og vedlikeholdsfrihet tas med i betraktning. Forslaget forelegges årsmøtet.

I 2023 har styret ved hjelp av Obos Prosjekt fått levert rapporter knyttet til ENØK og fremtidig behov for vedlikehold i sameiet. Hensikten med dette var å få en objektiv vurdering av vedlikeholdsbehov samt energikartlegging, og konklusjonene i rapportene sammenfaller i stort med de behov som styret og styrets tekniske rådgiver har identifisert. Høsten 2023 oppsto det en del uforutsette behov knyttet til oppgradering av inngangsparti som måtte prioriteres, men styret vil støtte seg til mottatte rapporter når fremtidig vedlikehold planlegges.

17. Frekvens for maling av fasader

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

Styret kontaktet vår bygningstekniske konsulent (Iver Tøsti), to malermestere og SINTEF for å få en vurdering av dette. Etter denne kontakten satt styret igjen med en anbefaling om maling hvert 6 år. Anbefalingene fra SINTEF og Iver Tøsti landet på 6 år ut ifra sameiets kompleksitet og værutsatte plassering. Malemestrene mente det burde beises hvert femte år.

En løsning med å male i etapper alt ettersom hvor slitt den enkelte vegg var er ble ikke anbefalt av noen av de forespurte. Styret stiller seg heller ikke bak en slik løsning.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 2188 Selskapsnavn: Skogen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.