



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 729 342	16 114 609
Sum inntekter		14 729 342	16 114 609
Kostnader			
Lønnskostnad		542 947	543 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		20 671 602	16 902 736
Sum kostnader		21 927 716	18 158 933
Driftsresultat		-7 198 374	-2 044 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 100	16 886
Sum finansinntekter		3 100	16 886
Annen finanskostnad		781 575	419 158
Sum finanskostnader		781 575	419 158
Netto finans		-778 475	-402 272
Resultat før skattekostnad		-7 976 849	-2 446 596
Årsresultat		-7 976 849	-2 446 596
Totalresultat		-7 976 849	-2 446 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 976 849	-2 446 596
Sum overføringer og disponeringer		-7 976 849	-2 446 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		5 705 340	6 418 507
Sum varige driftsmidler		6 616 848	7 330 015
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 616 848	7 330 015
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		118 640	117 153
Andre fordringer		373 945	474 705
Sum fordringer		492 585	591 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 872	1 611 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 872	1 611 449
Sum omløpsmidler		686 457	2 203 307
SUM EIENDELER		7 303 305	9 533 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 767 025	790 176
Sum opptjent egenkapital		-8 767 025	-790 176
Sum egenkapital		-8 767 025	-790 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 581 121	5 705 499
Sum annen langsiktig gjeld		12 581 121	5 705 499
Sum langsiktig gjeld		12 581 121	5 705 499
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 450 647	290 859
Leverandørgjeld		675 000	3 964 983
Skyldige offentlige avgifter		258 921	253 008
Annen kortsiktig gjeld		104 640	109 149
Sum kortsiktig gjeld		3 489 208	4 617 999
Sum gjeld		16 070 330	10 323 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 303 305	9 533 322



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438570

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 983 984 487
SKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 729 342	16 114 609
Sum inntekter		14 729 342	16 114 609
Kostnader			
Lønnskostnad		542 947	543 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		713 167	713 167
Annen driftskostnad		20 671 602	16 902 736
Sum kostnader		21 927 716	18 158 933
Driftsresultat		-7 198 374	-2 044 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 100	16 886
Sum finansinntekter		3 100	16 886
Annen finanskostnad		781 575	419 158
Sum finanskostnader		781 575	419 158
Netto finans		-778 475	-402 272
Resultat før skattekostnad		-7 976 849	-2 446 596
Årsresultat		-7 976 849	-2 446 596
Totalresultat		-7 976 849	-2 446 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 976 849	-2 446 596
Sum overføringer og disponeringer		-7 976 849	-2 446 596



Organisasjonsnr: 983 984 487
SKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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		5 705 340	6 418 507
Sum varige driftsmidler		6 616 848	7 330 015
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 616 848	7 330 015
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		118 640	117 153
Andre fordringer		373 945	474 705
Sum fordringer		492 585	591 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		193 872	1 611 449
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 872	1 611 449
Sum omløpsmidler		686 457	2 203 307
SUM EIENDELER		7 303 305	9 533 322

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 767 025	790 176
Sum opptjent egenkapital	-8 767 025	-790 176
Sum egenkapital	-8 767 025	-790 176
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 581 121	5 705 499
Sum annen langsiktig gjeld	12 581 121	5 705 499
Sum langsiktig gjeld	12 581 121	5 705 499
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 450 647	290 859
Leverandørgjeld	675 000	3 964 983
Skyldige offentlige avgifter	258 921	253 008
Annen kortsiktig gjeld	104 640	109 149
Sum kortsiktig gjeld	3 489 208	4 617 999
Sum gjeld	16 070 330	10 323 498
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 303 305	9 533 322



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 2025

Innkalling

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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Samfunnshuset Vest, rom nr. 1 - Bogstad.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.
8. Innføring av kameraovervåkning i inngangsparti 1. plan og heiser
9. Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomitee

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

Forslag til vedtak
[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024 - Skogen Boligsameie.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Skogen Boligsameie.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets totale godtgjørelse foreslås oppjustert med 4,4%.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 480000 for perioden 2025/2026.



Sak 7

Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Forslag fremmet av:

Varde Eiendom AS

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bystyret godkjente høsten 2023 ny reguleringsplan for Lillevannsveien 72 (gnr. 33 bnr. 888). Eiendommen er eiet av Varde Eiendom AS (utbygger), som har brukt tiden deretter til å prosjektere og byggesøke ny bebyggelse i form av rekkehus og tomannsboliger rundt et tun plassert sentralt på eiendommen, slik at naturen skal bevares i størst mulig grad ned mot T-banen og i bakkant opp mot Lillevannsveien.

Mye nedbør og nye nedbørmønstre har medført at utbygger ble pålagt å prosjektere en løsning for å fjerne overvann fra eiendommen ved ekstreme situasjoner.

Alternativ 1: Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.

Det er foreslått en løsning hvor overvann fra eiendommen ledes ned i bekken som går fra Lillevann og ned til Strømsdammen. Dette er en meget god løsning som fjerner vannet fra høyere nivåer og leder dette til lavere terrengnivåer med større kapasitet til å ta imot overvann. En slik løsning innebærer at det bores fra utbyggers eiendom i nordøstlig retning, under T-banen og i ytterkant av Skogen Boligsameies ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 for så å komme direkte ut i bekken nedenfor bebyggelsen. De ser for seg å bore helt i ytterkant av boligsameiets eiendomsgrense mot øst, se avmerket med blå strek i kartutsnitt (vedlegg 1), hvor sameiets ubebygde parsell gnr. 33 bnr. 2121 er vist i gult.

Denne plasseringen sikrer at vannet ledes ned i bekken og at vannet dermed føres naturlig ned bekkefareet og ned i Strømsdammen.

Boreløsningen er detaljprosjektert (vedlegg 2), og det indikeres en dimensjon i størrelsesorden 50-150 mm, med andre ord ikke veldig store dimensjoner. I utgangspunktet skal overvannet fordrøyes på egen eiendom i form av et pukksatt fordrøyningsbasseng som etableres under ny bebyggelse, og det vil kun være når dette systemet ikke kan ta imot mer overvann at det vil gå vann gjennom det borede røret. Løsningen vil bli prosjektert slik at det garantert ikke vil medføre økt overvann ned til Skogen Boligsameie, snarere tvert imot.

Alternativ 2: Overvann pumpes opp til ledningsnett i Lillevannsveien

Det installeres en pumpeløsning for å pumpe overvannet opp til kommunalt ledningsnett i Lillevannsveien. Dette vil medføre mer overvann i overkant av både utbyggers eiendom og Skogen Boligsameies eiendom, i stedet for å lede overvannet ned på et lavere punkt, slik som den borede løsningen vil gi.

Styrets innstilling

Styret støtter alternativ 1. Overvann ledes ned til Strømsdammen via en boreløsning.

Denne løsningen er laget for å håndtere "200-års flommen". Styrets rådgiver fra Dr.tech Apeland AS mener at dette forslaget vil være en fordel for Skogen boligsameie fordi vann blir ledet bort.

Ved valg av alternativ 1 vil det bli tinglyst en avtale om at utbygger (og fremtidig boligsameie/borettslag) vil stå ansvarlig for anlegget for all fremtid, og at sameiet ikke kan belastes for noen skader på anlegget eller skader



som en følge av anlegget. Avtalen er oversendt til advokat i Codex AS for å sikre at Skogens ønsker ivaretas, og at utbygger/fremtidig sameie skal bære alle kostnader knyttet til inngåelse og tinglysning.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at alternativ 1 Alternativ 1: "Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst" vedtas.

Vedlegg

4. Vedlegg 1 - kartutsnitt boring.png

5. Vedlegg 2 - GH10 VA-ledningsplan og profil.pdf

Sak 8

Innføring av kameraovervåking i inngangsparti 1. plan og heiser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at det stemmes for vedtektsfesting og igangsetting av kameraovervåking, som foreslått.

Vedlegg

6. Anbefaling om innføring av kameraovervåking i Skogen Boligsameie.pdf

Sak 9

Endring av vedtekter ifb med innføring kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendring som følge av vedtaket i sak 8

Styrets innstilling

Endring i vedtektene vedtas.



Forslag til vedtak

4-5 Kameraovervåking Formål: Kameraovervåking innføres for å sikre sameiernes verdier og redusere hærverk i fellesområdene. Omfang: Overvåkingen vil dekke inngangspartier, parkeringsområder, og andre utsatte fellesområder. Kameraene vil ikke overvåke private områder eller boliger. Informasjon og skilting: Alle områder som overvåkes vil være tydelig merket med skilt som informerer om kameraovervåkingen. Lagring og tilgang: Opptakene vil bli lagret i maksimalt 30 dager, med mindre de er nødvendige for å oppklare en hendelse. Tilgang til opptakene vil være begrenset til styret og eventuelt autorisert sikkerhetspersonell. Personvern: Kameraovervåkingen skal gjennomføres i samsvar med gjeldende personvernlovgivning, og sameiet vil sørge for at personopplysninger behandles på en sikker og forsvarlig måte.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2025

Styret har i perioden 2024/2025 bestått av:

Anne Thea Hval (leder, på valg hvert år)

Erling Lona (går ut)

Kristin Saunes Franklin (på valg neste år)

Leif-Erik Stormoen (på valg neste år)

Christin Schiemff Klem (på valg i år)

Henning Teigstad (på valg i år)

Periodene er i tråd med årsmøtevedtaket i fjor som sier at styremedlemmer velges for 2 år fra og med 2025.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Leder: Anne Thea Hval gjenvelges som leder for et ett år.

Styremedlem: Henning Teigstad gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Christin Schiemff Klem gjenvelges som styremedlem for to år.

Styremedlem: Ellen Vogt fra AØ 258 innstilles som styremedlem for to år.

Fra valgkomiteens medlemmer april 2025 : Arne Worren, Margaret Wathne

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Thea Hval



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christin Klem
- Ellen Vogt
- Henning Teigstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Saunes Franklin
- Leif-Erik Stormoen

Sak 11

Valg av valgkomitee

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Arne Worren

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hanne Rødland
- Margaret Wathne



ÅRSRAPPORT FOR 2024

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	Helsetlia 15, Bærums Verk
Styremedlem	Leif-Erik Stormoen	Arnulf Øverlands Vei 183
Styremedlem	Henning Teigstad	Arnulf Øverlands Vei 148

Valgkomiteen

Britt Løkkheim (1. halvår)	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 Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Det har i gjennomsnitt blitt avholdt et styremøte i måneden i 2024. 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 og rådgivere fra OBOS.

Kommunikasjon fra styret til sameierne

Styret benytter VIBBO som kommunikasjonsplattform med sameierne, og de aller fleste beboere er nå på plattformen. Det kommer inn mange henvendelser på VIBBO, og vi gjør vårt beste for å håndtere dem løpende.

Sameiets interne kommunikasjonskanal «Skogen Rundt» har vanligvis blitt sendt ut via mail 3 - 4 ganger i året. I 2024 har «Skogen Rundt» kun blitt utgitt en gang fordi styret har benyttet VIBBO. Vi har fått tilbakemelding om at flere savner «Skogen Rundt», og det vil bli flere igjen i 2025. 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.

HMS/Intern kontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skogen Boligsameie bruker HMS systemet levert av OBOS gjennom VIBBO. Det tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameiet er pliktig til å arbeide kontinuerlig med HMS. Dette gjelder vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer, som lysstoffrør som blir byttet ut suksessivt ved forstyrrelser eller helt ute av drift. Påse at lekeapparater er sikre. Brannsikring med besøk av Norsk Brannvern, som besøker samtlige enheter årlig for å sjekke brannslukningsapparater og batterier i røykvarslere, samt plassering av disse. Gjennomgangen med Norsk Brannvern blir gjennomført årlig.

HMS kontroll gjennomføres en gang i året etter mal fra OBOS og omfatter blant annet kontroll av; fellesområder, innvendig og utvendig strømanlegg, tavlerom og strøminntak, garasje, lekeplasser og avfallsområdet.

Forsikring

Skogen Boligsameie er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4294466. Ved skadesaker skal henvendelser rettes til OBOS via forsikring@obos.no. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. OBOS forsikringsavdeling har ansvar for oppfølging av forsikringsskader. I avtalen inngår også en avtale med Anticimex, som skal bidra til at terskelen er lav for sameiere til å ta kontakt dersom det oppstår problemer med skadedyr eller insekter. Den enkelte sameier kan ta direkte kontakt med Anticimex på telefon 414 14128 dersom slike problemer oppstår. Se VIBBO for detaljer.

I 2024 ble det registrert 8 forsikringsskader som innebar bruk av forsikringen.

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.



Byggteknisk vedlikehold

Oppussing av inngangsparti

Fjellet rundt inngangspartiet og garasjen er nå sikret og nye heiser er installert. Våren 2025 vil vi gjenoppta arbeidet med oppussing av inngangsparti og trappehus. Sameiegruppen, som ble konstituert på årsmøtet i mai 2023, har 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!

Oppgradering av hovedvannledning etter rørbrudd

11. desember 2023 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.

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

Heiser

Heiskonsulenten AS har bistått styret med valg av leverandør og oppfølging av prosjektet frem til ferdigstillelse. Fem tilbydere var involvert fra start, og Schindler AS var den leverandøren som tilbød den beste kombinasjon av kvalitet og pris. Begge heiser er nå satt i drift.

Taktekking

I 2024 rehabiliterte Consolvo AS flere tak i en større jobb i tillegg til gjennomføring av akutte reparasjoner i forbindelse med vanninntrenging.

Avløpsspyling

Gravco/Norva 24 gjennomførte avløpsspyling i seksjonene i sameiet i 2024. Forrige gang dette ble utført var i 2018.

Prøveprosjekt balkong

Gjennomføringen av «prøveprosjekt balkong» ble mer krevende enn antatt blant annet pga behov for stillaser, som til dels hindret adkomst for nødkjøretøy. Styret vil i samarbeid med Consolvo AS og vår rådgiver i Dr.Tech Apeland AS vurdere om det er mulig å finne en enklere tilnærming til problemet som adresserer konsollene direkte og ikke hele dekket.

Prosjekt takvifter

I samarbeid med GK-Norge AS og elektriker har det blitt skiftet en rekke takvifter i sameiet. 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.

Dører og vinduer

Det har blitt etablert en samarbeidsavtale med håndverker, som både leverer og monterer vinduer og dører. Mange har benyttet seg av tilbudet og flere 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 tilfredsstillende nye krav til energieffektivitet.



Beising av fasader

Beising av sameiets fellesarealer ble gjennomført i 2024. Nesten alle seksjoner er nå beiset, og det gjenstår noen få som vi forventer vil bli beiset nå i vår. Det vil fremdeles være seks års intervall på beising i sameiet som sedvanlig, bekreftet av fagfolk.

Vedlikehold av sameiets fellesarealer

Vaktmestertjenester og vintervedlikehold

Hovseter Vaktmestersentral AS har nå også overtatt ansvaret for vaktmestertjenester i sameiet i tillegg til vintervedlikehold. Styret er svært fornøyd med kvalitet på tjenestene og generell tilgjengelighet. Det er nå 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 2024 var det installert 148 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 for vedlikehold på kr 86,50.

Renhold

Insider Facility Solution AS har levert renholdstjenester til sameiet i 2024. 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

Hovseter Vaktmestersentral AS har overtatt dette ansvaret. De kontakter underleverandør ved behov.

Rengjøring av taksluk

Nødvendig rengjøring av taksluk har vært problematisk i en årrekke. Hovseter Vaktmestersentral AS har nødvendige sertifiseringer for å gå på tak, og har overtatt ansvaret for denne oppgaven.

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 to dagnader, 27. april og 19. oktober. Det var ved begge dagnader veldig godt oppmøte av arbeidsvillige sameiere, store som små. Formålet med dagnadene 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. Dagnaden avsluttes med en hyggelig sammenkomst med lett bevertning.

Soner og grøntarealer

Sameiet er inndelt i soner med egne soneansvarlige. Hver sone får et budsjett på inntil kr. 7 000 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 2024 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

Etter å ha sjekket ut ulike tilbydere av TV- og internett-tjenester, inngikk Styret en ny avtale med Telia i mai 2024. Avtalen gjelder for 3 år, og gir beboerne mulighet til å abonnere på både TV og/eller Internett-tjenester, i henhold til egne preferanser.

Veilag Jerpefaret

Sameiet er nå en del av en sak som er fremmet for Jordskifteretten. Endelig utfall av saken vil komme i løpet av sommer/høst 2025. Sameiet ble innvilget rettshjelpsdekning ifm

saken mot kommunen, og forsikringsselskapet har videreført dekningen til også å omfatte jordskifteretten.

Trafikkmiljø, parkering og kjøring i sameiet

Styret opplever at situasjonen har blitt mye bedre, og det er mye mindre kjøring og parkering på gangveiene.

Imidlertid har vi også i år mottatt noen klager på kjøring, og det er ofte knyttet til bruk av budbiler og høy fart på gangveiene i sameiet. Noe av dette skyldes muligens redusert heiskapasitet, og vi håper at situasjonen bedres når det er to heiser i stabil drift. Det har også vært mye oppussing, med biler fra håndverkere som har kjørt og parkert i nærheten av den seksjonen som pusses opp.

Styret engasjerte Multiconsult AS til å gjennomføre en trafikkanalyse for sameiet. Denne rapporten brukes som en rettesnor inn mot saken om veilag i Jerpefaret og oppfølging av trafiksikkerhet i sameiet.

Styret oppfordrer til å overholde parkeringsreglene som de står i Husordensreglene.

Overdragelse av leiligheter

10 seksjoner har skiftet eiere i 2024 (17 seksjoner i 2023, 16 seksjoner i 2022, 13 seksjoner i 2021 og 9 i 2020).

Hva har skjedd med årsmøtevedtakene fra 2024?

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

Sak 8. Valg av leverandør nye heiser

Vedtatt: 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".

Det ble inngått avtale med Schindler AS om installering av to nye heiser.

Sak 11. Kabel-TV - ny kollektiv avtale

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

Det ble inngått avtale med Telia med virkning fra 1.05.24.

Sak 15. Hjemlevering av pakker og matkasser

Det fremkom benkeforslag om at styret utreder nærmere og legger frem på neste årsmøte.

Vedtatt: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt

Pakkebokser fra Posten og PostNord er satt opp på nedre parkeringsplass. Det har blitt avsatt to faste parkeringsplasser til vareleveranser nærmest hovedinngangen, og de store leverandørene som kommer til Skogen boligsameie, henstilles om å parkere der, og benytte tralle via heis til å nå de ulike planene. Dette gjelder blant annet selskaper som Meny, Oda, Porter buddy, Helt hjem og andre. Det jobbes videre med å få på plass mulighet til å ringe til seksjonseiere fra alle inngangsplan for å forenkle retur med tralle ned til første plan..



Anbefalingene når det gjelder varepunktleveranser og pakkebokser i Skogen boligsameie, sammenfaller også med de refleksjoner og konklusjoner Multiconsult presenterer i sin rapport som omhandler trafikk i sameiet.

Sak 16. Kjøring på fellesområdene

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

«Barn leker» skilt har blitt satt opp på planene, og det jobbes videre med å vurdere ytterligere tiltak knyttet til bommer og kjøreretning. Rapporten fra Multiconsult og eventuelle vedtak fra Jordskifteretten må hensyntas i det videre arbeid på området.

Sak 17. Bom med vektskilt eller bare vektskilt i begge ender av innkjøring til gangvei som går over garasjetaket på 5. plan.

Vedtak: Det settes opp skilt med 7.5 tonns vektgrense i hver ende av gangveien som fører inn over garasjetaket.

Området med vektbegrensning er skiltet.

Sak 19. Endring av vedtektene ift styrets kontinuitet

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.

Året 2025 vil bli et overgangsår hvor noen styremedlemmer velges for ett år og noen for to år slik at vi kommer inn i en alternering.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt under og i note til årsregnskapet.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er litt høyere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak inntekter knyttet til kostnader som belastes våre ladekunder via SmartCharge.

Driftskostnadene er om lag 9 MNOK høyere enn budsjettet hvorav 8 MNOK kan knyttes til drift og vedlikehold. Installasjon av nye heiser ble belastet med 4 MNOK og prosjektet blir videreført inn i 2025. Reparasjon, drift og vedlikehold av de gamle heisene beløp seg til 1,5 MNOK for året. Det ble gjennomført en større jobb knyttet til omtrekking av en rekke tak hvor vann hadde trukket ned under kledning som beløp seg til nærmere 2,5 MNOK. Vannlekkasjen i inngangspartiet 11. desember 2023 medførte ekstraordinære utgifter knyttet til VVS, elektro og økt kommunal vannavgift med nærmere 1 MNOK. Utover det ekstraordinære gjennomføres det kontinuerlige oppgraderinger knyttet til forsikringssaker, utskifting av kledning, beising og oppgradering av fellesarealene.

Ved en inkurie har «avskrivninger garasjeanlegget» med 0,7 MNOK ikke blitt budsjettet i 2024, og det blir da et tilsvarende negativt avvik.

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.

Udekket tap (negativ egenkapital)

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 udekket tap.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter, og dette kan igjen tilskrives ekstraordinære kostnader knyttet til heisprosjektet, takteking, vannlekkasjer, forsikring og restanser på leverandørgjeld knyttet til fjellsikring og utbedring av garasjedekket på 2. nord sent i 2023.

I et eierseksjonssameie 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 den enkelte bolig.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr – 2 802 751**.

Styret har iverksatt tiltak for å bedre arbeidskapitalen i 2025.

Diverse uforutsette utgifter knyttet til vedlikehold i årene 2022 frem til nå kombinert med den generelle økningen på kostnadsnivået knyttet til tjenester utfordrer likviditeten i sameiet. I tillegg til installasjon av den siste heisen vil det største prosjektet i 2025 bli ferdigstillelse av inngangspartier og trappehus. Utover dette vil det ikke bli igangsatt større prosjekter utover nødvendig vedlikehold og oppgradering av lekeplassene.

For å ta høyde for den generelle kostnadsøkning vil felleskostnadene økes med kr 700 per måned fra 1.1.2025, og det planlegges ikke med noen ekstraordinære innbetalinger i løpet av året.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 640 000 til løpende og større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslaget til kommunale avgifter presenteres i den enkeltes kommunes budsjettforslag, og vedtas senere på året. Det er få kommuner som har presentert forslag ved budsjetteringstidspunktet. Vi har derfor lagt til grunn en generell økning på 15 %.

Senere informasjon tilsier at Oslo Kommune har lagt til grunn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune.

Energikostnader

Energikostnadene ble redusert fra 2023 til 2024 – blant annet som følge av nye LED-lamper med bevegelsessensorer i garasjen, Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret vil fortsette arbeidet med å oppgradere til LED-lamper i hele sameiet.

Forsikring

Det er budsjettert med 20% økning i forsikringspremie. Økningen skyldes indeksjustering på bygninger på 10 %, i tillegg til at forsikringssselskapet foretar individuelle prisjusteringer basert på skadehistorikk, hvor det er lagt til grunn ytterligere 10 %.

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 2025.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader tilsvarende kr 700 pr. seksjon per måned med virkning fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 i mars eller september hvert år. 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.



Til årsmøtet i Skogen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforenselskap Revisjonsberetning - Skogen Boligsameie.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, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 311 477	13 034 783	13 977 000	17 018 136
Andre inntekter	3	376 362	2 602 305	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		14 687 839	15 637 088	13 977 000	17 018 136
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 947	-83 030	-65 000	-35 000
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-480 000
Avskrivninger	13	-713 167	-713 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 413	-73 688	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-242 130	-229 945	-244 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-663 121	-685 700	-450 000	-520 000
Drift og vedlikehold	8	-12 610 359	-9 315 320	-4 650 000	-4 640 000
Forsikringer		-1 653 965	-1 196 153	-1 300 000	-1 560 000
Kommunale avgifter	9	-2 016 577	-1 675 601	-1 953 000	-2 247 900
Energi/fyring		-764 203	-948 060	-900 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 078 284	-1 242 819	-1 305 000	-1 357 000
Andre driftskostnader	10	-1 626 550	-1 535 450	-1 473 000	-1 464 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 927 716	-18 158 933	-12 820 000	-13 280 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-7 239 878	-2 521 845	1 157 000	3 737 236
Innbetalt andel fellesgjeld		41 504	477 521	0	0
DRIFTSRESULTAT		-7 198 374	-2 044 324	1 157 000	3 737 236
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 100	16 886	0	0
Finanskostnader	12	-781 575	-419 158	-393 000	-846 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-778 475	-402 272	-393 000	-846 000
ÅRSRESULTAT		-7 976 849	-2 446 596	764 000	2 891 236
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-7 976 849	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 656 420		
Udekket tap		0	-790 176		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		911 508	911 508
Andre varige driftsmidler	13	5 705 340	6 418 507
SUM ANLEGGSMIDLER		6 616 848	7 330 015
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		118 640	117 153
Forskuddsbetalte kostnader		254 558	352 404
Andre kortsiktige fordringer	14	119 387	122 301
Driftskonto OBOS-banken		0	1 423 492
Skattetrekkkonto OBOS-banken		193 854	187 940
Sparekonto OBOS-banken		18	18
SUM OMLØPSMIDLER		686 457	2 203 307
SUM EIENDELER		7 303 305	9 533 322
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-8 767 025	-790 176
SUM EGENKAPITAL		-8 767 025	-790 176
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 581 121	5 705 499
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 581 121	5 705 499
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 173	104 009
Leverandørgjeld		675 000	3 964 983
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 000 000)		2 445 766	0
Skyldige offentlige avgifter	17	258 921	253 008
Påløpte renter		4 881	107 878
Påløpte avdrag		0	182 981
Annen kortsiktig gjeld	18	1 467	5 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 489 208	4 617 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 303 305	9 533 322
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025

Styret i Skogen Boligsameie

Anne Thea Hval /s/

Erling Lona /s/

Leif-Erik Stormoen /s/

Henning Teigstad /s/

Christin B. Schiemff Klem /s/

Kristin Saunes Franklin /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

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	11 674 014
TV/Internett	1 019 853
Lånekostnad I (Adm-avtale)	722 550
Lånekostnad II (Adm-avtale)	429 377
Lånekostnad III (Adm-avtale)	220 187
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	446
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	212
Regulering Lånekostnad III (Adm-avtale)	110 968
Parkering	85 955
Elbil infrastruktur	47 916
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 311 477

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	2 889
Viderefakturering	89 795
SmartCharge el-bil	283 471
Opprydding kundereskontro	207
SUM ANDRE INNTEKTER	376 362

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 385
Påløpte feriepenger	-1 467
Arbeidsgiveravgift	-67 095
SUM PERSONALKOSTNADER	-82 947

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 2023/2024, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 413.

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

Juridisk bistand	-142 982
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 195
Dr. Techn. Kristoffer apeland AS	-265 125
Plan og Bygningsetaten	-35 532
Multiconsult	-116 702
Heiskonsulenten	-113 813
Obos Prosjekt	-3 100
USBL Boligbyggelag	25 327
SUM KONSULENTHONORAR	-663 121

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 846 255
Drift/vedlikehold VVS	-382 872
Drift/vedlikehold elektro	-717 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 991 616
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-263 929
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 610 359

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 394 477
Feieavgift	-48 688
Renovasjonsavgift	-573 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 016 577

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 650
Container	-62 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 934
Håndverktøy	-699
Datautstyr	-4 375
Annet driftsmateriale	-78 692
Lyspærer og sikringer	-3 427
Vaktmestertjenester	-741 952
Vakthold	-36 554
Renhold ved firmaer	-163 340
Snørydding	-413 927
Andre fremmede tjenester	-48 549
Trykksaker	-5 367
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Andre kontorkostnader	-8 105
Telefon u/mva	-15 815
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 136
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 904
Øreavrundning	-95
Velferdskostnader	-1 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 626 550

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	854
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 341
Andre renteinntekter	905
SUM FINANSINNTEKTER	3 100

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 1	-80 074
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 2	-311 630
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter Adm lån 3	-238 543
Renter på leverandørgjeld	-1 216
Renter og provisjon på kassekreditt	-150 112
SUM FINANSKOSTNADER	-781 575

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

Garasjeanlegg	
Tilgang 2012	7 488 258
Avskrevet tidligere	-1 069 751
Avskrevet i år	-713 167
	5 705 340
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	5 705 340

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-713 167
--------------------------------	-----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning adm lån	119 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	119 387

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	-10 535 551
Egenkapital fra IN tidligere år	5 407 862
Egenkapital fra IN 2024	41 504
Reduksjon EK fra IN	-3 680 839
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 767 025

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS banken (lån 1)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007

-8 848 318

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 688 687

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

349 515

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

1 922 851

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

9 963

-877 302

OBOS banken (lån 2)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012

-12 810 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

4 856 270

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

411 365

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

3 485 011

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

31 540

-4 025 814

OBOS banken (lån 3)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2024

-8 000 000

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

321 994

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

0

-7 678 006

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-12 581 121

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-193 854

Skyldig arbeidsgiveravgift

-65 067

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-258 921

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

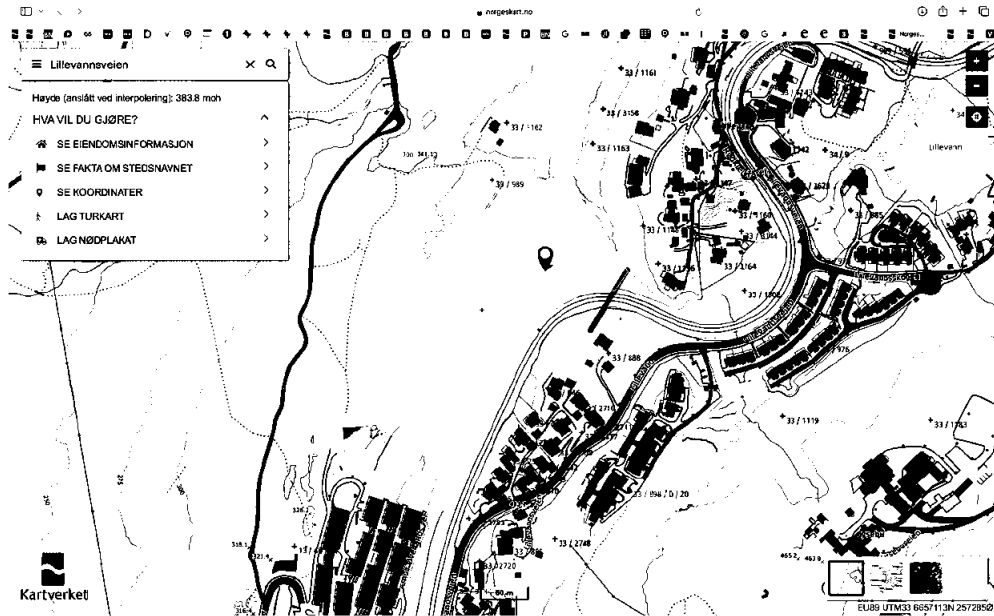
Skyldig feriepenge

-1 467

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-1 467

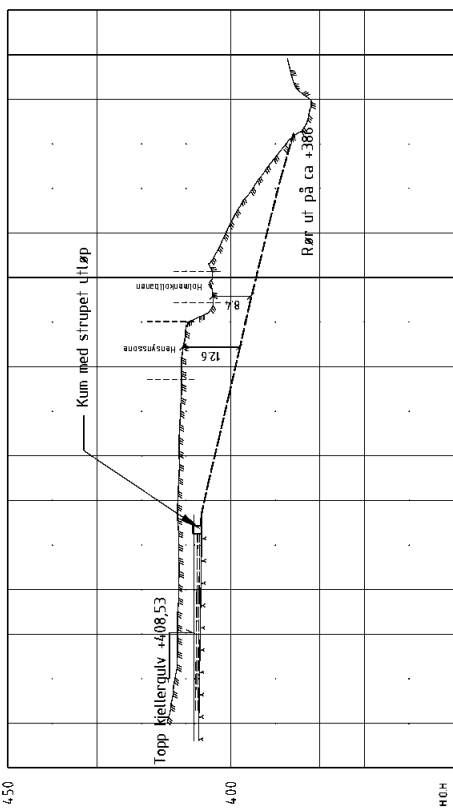
Vedlegg 4 til sak 7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.



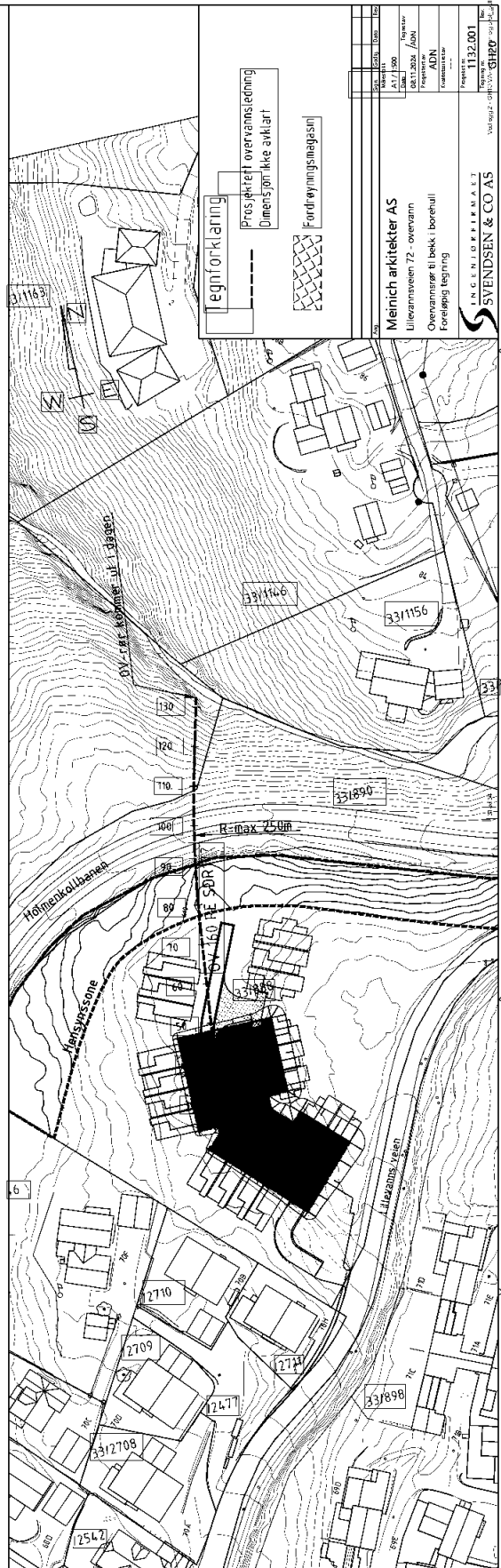


Merknader

- Vi regner med at det bores med Ø160 krone. Da er det greit å føre en Ø110 PE SDR17 ledning i hullet.
- Røret ligger med falt på nesten 30%. Lengden er ca 75 m.
- Kapasiteten er på ca 50 l/s.
- Boringen vil være flere meter under hensynsone. Rørføringen ligger 6m til 13m under terreng.
- Under hensynsone ligger røret ca 12m, markert i profil.
- Røret ligger 8,4m under Høimenkollbanen, se markering i profilen.



Teirang h	Grøftedybde	Hensynsdybde	Fall i %	Kote inni bunn	Bor. dim. og type
2710	10	10	-17%	2700	PP DV 500
2709	20	20	-17%	2689	PP DV 500
2708	30	30	-17%	2678	PP DV 500
2707	40	40	-17%	2667	PP DV 500
2706	50	50	-17%	2656	PP DV 500
2705	60	60	-17%	2645	PP DV 500
2704	70	70	-17%	2634	PP DV 500
2703	80	80	-17%	2623	PP DV 500
2702	90	90	-17%	2612	PP DV 500
2701	100	100	-17%	2601	PP DV 500
2700	110	110	-17%	2590	PP DV 500
2699	120	120	-17%	2579	PP DV 500
2698	130	130	-17%	2568	PP DV 500
2697	140	140	-17%	2557	PP DV 500
2696	150	150	-17%	2546	PP DV 500
2695	160	160	-17%	2535	PP DV 500



Regnforklaring

- Prosjektet overvåmsledning
- Dimensjon ikke avklart
- Fordrøyningssagasin

Meinich arkitekter AS
 Lillestrømsveien 72 - overvann
 Overvannsarbeid til bygg i borehull
 Foreløpig tegning

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS
 Prosjekt nr: 1132.001
 Tegning nr: 1132.001
 Dato: 06.11.2024 / ADN
 Tegning nr: 1132.001
 Tegning nr: 1132.001
 Tegning nr: 1132.001
 Tegning nr: 1132.001



Anbefaling om innføring av kameraovervåking i Skogen Boligsameie

I lys av de gjentatte problemene med hærverk, tyveri og uautorisert adgang i fellesområdene, anbefaler styret i Skogen Boligsameie at det vedtas kameraovervåking ved hovedinngangen og ved inngangen til garasjeanlegget.

Sameiet har innhentet en juridisk vurdering fra Codex Advokat Oslo AS ved advokat Anne-Marthe Aslaksrud. I notatet, datert 23. desember 2024, konkluderer advokaten med at kameraovervåking i nevnte områder vil være lovlig etter gjeldende personvernregler, herunder personvernforordningen (GDPR).

Vurderingen bygger på at Sameiet over flere år har vært utsatt for omfattende skadeverk, blant annet urinerer, tagging og ødeleggelse i fellesarealer og på heiser. Det har også forekommet innbrudd i garasjen, inkludert tyveri av bildeler. Til tross for ulike forebyggende tiltak, som informasjon til beboerne og installasjon av nye låssystemer, har ikke problemene opphørt. Det er derfor vurdert som nødvendig å iverksette sterkere tiltak for å sikre trygghet, verdier og infrastruktur.

Ifølge advokat Aslaksrud vil kameraovervåking være et egnet og forholdsmessig virkemiddel for å redusere risiko for skadeverk og tyveri. I tillegg vil det ha en dokumenterende og preventiv effekt som adgangskontroll alene ikke kan tilby. Overvåkingen er avgrenset til områder der beboere ikke oppholder seg over tid og gjelder ikke ved innganger til de private boenhetene.

Det fremheves videre at flere beboere har etterlyst tiltak mot økende sikkerhetsutfordringer, og at formålet med kameraovervåkingen også er i beboernes interesse. I tillegg kan tiltaket bidra til å redusere felleskostnader knyttet til vedlikehold og reparasjoner.

Styret anbefaler derfor at det på årsmøtet stemmes **for** vedtektsfesting og igangsetting av kameraovervåking, som foreslått. Det kreves 2/3 flertall for å vedta tiltaket, og nødvendige rutiner for lagring, tilgang og bruk av opptak vil bli etablert i tråd med lovverket.

Etter vedtak vil styret gå videre med Securitas som var en av flere tilbydere på en aktuell løsning. Securitas ble valgt etter en helhetsvurdering hvor flere momenter pekte mot leverandøren. Totalprisen var lav og den tekniske plattformen blir vurdert som god. Vi har også et langvarig samarbeid med Securitas på andre tjenester som brannvarsling og heisalarm. Anlegget leveres som tjeneste med en pris på 2960,- pr mnd (60 mnd) + mva. Kabling til løsningen kommer i tillegg

Ved spørsmål knyttet til det juridiske grunnlaget, viser vi til den fulle vurderingen fra Codex Advokat Oslo AS, som er tilgjengelig for innsyn.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

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.