# ARNULF ØVERLANDS VEI 231

PRIVATMEGLEREN

# TILSTANDSRAPPORT

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ARNULF ØVERLANDS VEI 231, 0763 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 71
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 13/05/2025 |
| Utskriftsdato: | 20/05/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97157 |
| Referansenr: | |

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Rekkehus over 3 etasjeplan med terrasse.

Garasjeplass i felles garasjekjeller medfølger.

**Standard**

Boligen holder i hovedsak innvendig standard fra byggeåret, men er meget godt vedlikeholdt.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i 2006:*

- Ny parkett lagt i hele 1. og 2. etasje.
- Varmekabler i alle rom, 1.etasje.
- Nytt sikringsskap.
- Alle tak malt.
- Tapetsert alle vegger.
- Panel 1. etasje.
- Balkongrekkverk fornyet samt ene vegg, balkong.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 2 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. etasje)
- Rom under terreng
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk oppvarming
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

### Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad 2 / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 400 000 – 600 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Rolf Clarence Barth |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Rolf Clarence Barth , Takstmann: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 1801 Seksjon: 71 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 158 / 26 915 |
| Hjemmelshaver: | Rolf Clarence Barth |
| Adresse: | Arnulf Øverlands vei 231, 0763 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 13/05/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 14/05/2025 | | Eiers egenerklæring er mottatt. | | |
| Ambita infoland | 14/05/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1983 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | 46 | 39 | 7 |
| 1. etasje | 50 | 47 | 3 |
| 2. etasje | 50 | 50 | 0 |
| Sum bolig: | 146 | 136 | 10 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Underetasje | Entré, Gang, Kjellerstue | Ekstern bod, Bod |
| 1. etasje | Bad, Bad 2, Gang, Tre soverom | Bod |
| 2. etasje | Stue, Kjøkken | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Underetasje | 41 | 5 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 50 | 0 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 50 | 0 | 0 | 15 |
| Sum bolig: | 141 | 5 | 0 | 15 |
| Sum BRA: | 146 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré, Gang, Kjellerstue, Bod | Ekstern bod | |
| 1. etasje | Bad, Bad 2, Gang, Tre soverom, Bod | | |
| 2. etasje | Stue, Kjøkken | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

---

Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*
*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.*
*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*
*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

Rom under terreng

Beskrivelse: Innsiden av grunnmuren i på en vegg i kjellerstuen og trapperommet er under utvendig terrengnivå.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG: 2

---

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: I utforet kjellervegg er det montert en inspeksjonsluke, med adkomst til stoppekraner. I denne luken var det også inspeksjonsmulighet for selve konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

TG: 0

---

Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

Trapper

Beskrivelse: U- trapper og rekkverk i furu.
Trappene er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.
Vinduer med trådglassrute i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass fra byggeåret.
Ytterdør med glassfelt fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

---

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Kjellerstue i underetasjen og 3 soverom i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

---

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 22 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 15 m².
Fliser på dekket og rekkverk i malt.

Tilstandsvurdering: TG 2: Det er sprekk i enkelte fliser. På den ytre betongkanten på gulvet, har flisene løsnet. Forholdet er av estetisk art.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 2

---

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feielue i stuen.

---

Ildsteder

Beskrivelse: Teglsteinspeis med innsats. Sokkel, vanger og kappe i teglstein. Nisje til ved i siden.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 190 liter fra byggeåret, montert i boden.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Berderen er montert før det kom krav om vannstopper i rom uten sluk, og fast strømtilkobling. Dette er derfor ikke vurdert.

TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.
Avløpsrør i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og plastrør (avløp) til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Kjellerstuen, gangen og entreen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

---

Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Friskluft via spalteventiler i vinduer.<br>Mekamisk avtrekk fra begge bad, kjellerstue og kjøkken.<br>Overstrømsventil mell0m bad og bod.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja | |
| Tilstandsvurdering: | Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.<br><br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.<br>Sikringeme ble i følge eier skiftet for ca 21 år siden.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja | |
| Tilstandsvurdering: | Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.<br><br>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.<br>Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. | TG: 2 |

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

| | | |
|---|---|---|
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttertaket.<br><br>Kjøkkeninnredning fra byggeåret. | |
| Tilstandsvurdering: | Det må påregnes å skifte fronter, da enkelte har vesentlig slitasje. Det må påregnes at 4-5 fronter må skiftes ut. Det er ikke gitt TG 3 med kostnadsestimat, da det er sannsynlig at alle fronter skiftes ut samtidig av estetiske årsaker.<br>Det er en fuktskade/fuktmerke på benkeplate bak utslagskummen.<br><br>Det bør påregnes å skifte ut kjøkkeninnredningen. | TG: 2 |

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Trestavs eikeparkett.
Fliser i entreen.
Vinylbelegg i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Panelplater i kjellerstuen. Tapet på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Panel i himlingen i 2. etasje og kjellerstue.
Sparklet og malte plater på øvrige overflater.

Himlingshøyder er målt til følgende:
Underetasje: 2,34 m. i kjellerstuen.
1. etasje. 3,06 i mønet i stuen.
2. etasje: 2,40 i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderober med trehvite fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Gulv:
Fliser på betong. Sluk i plast.

Vegger:
Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: Gulv:
Det er sprekk i noen fliser.

Vegger:
Det er noe påbegynnende råte i en veggplate og nederst på dørlist.

Badets gulv- og veggkonstruksjon må rehabiliteres for å unngå fremtidig fuktproblematikk, da vanntett sjikt har forbigått normal levetid.

Røranlegg og elektro:
Det anbefales ikke å rehabilitere rommet, uten samtidig å skifte ut røranlegget, og det elektriske anlegget i rommet. Disse bygningsdelene har også nådd forventet levetid.

Kostnaden for utbedring forutsetter at begge våtrom rehabiliteres samtidig.

Himlinger, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 200 000-300 000,-

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromsplater.

---

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Himlingsplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badekar med hånddusj, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

---

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vanntett sjikt i badet ikke lenger har tilstrekkelig funksjonpå grunn av alder og tilstandsgrad 3 med kostnadsutbedring er gitt på badet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Gulv:
Fliser på betong. Sluk i plast.

Vegger:
Våtromsplater.

Tilstandsvurdering: Badets gulv- og veggkonstruksjon må rehabiliteres for å unngå fremtidig fuktproblematikk, da vanntett sjikt har forbigått normal levetid.

Røranlegg og elektro:
Det anbefales ikke å rehabilitere rommet, uten samtidig å skifte ut røranlegget, og det elektriske anlegget i rommet. Disse bygningsdelene har også nådd forventet levetid.

Kostnaden for utbedring forutsetter at begge våtrom rehabiliteres samtidig.

Himlinger, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert i kostnadsestimatet. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 200 000-300 000,-

---

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

---

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Våtromsplater.

---

Fast inventar, generelt – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vanntett sjikt i badet ikke lenger har tilstrekkelig funksjonpå grunn av alder og tilstandsgrad 3 med kostnadsutbedring er gitt på badet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Scenario |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 117250062 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Rolf Clarence Barth |

| Gateadresse |
| --- |
| Arnulf Øverlands vei 231 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0763 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 42

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sameie

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i gulvfliser, råteskade på dørlist, noe råteskade på våtromspanel, drensrør til badekar har løsnet.

Document reference: 117250062

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Kun lagt takpanel inne på badet |
| Arbeid utført av | Husker ikke firmanavn |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Hvert år så kommer et firma som sameie hyrer inn og spyler rørene både fra kjøkkenet og fra badet og toalett. |
| Arbeid utført av | Arrangert av sameie |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utskiftning av innmat i sikringsskapet. Feilsøking på lys terrasse. Det ble også skiftet ut 3 kontakter til 4-veis. 2 stk. i stua og 1 på kjøkkenet. |
| Arbeid utført av | Hafslund (nå Elvia) |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Sameie har etablert felles ladeanlegg på alle P-plassene. Det er ikke montert ladeboks. |

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250062

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet rekkverk på terrassen, byttet kledningsbord på yttervegg terrassen |
| Arbeid utført av | Husker ikke |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er nylig installert nye heiser som medfører en økning i fellesutgiftene. |

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250062

## Tilleggskommentar

Hele sameie er bygget av Furuholmen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250062

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Rolf Clarance Barth | be10e0ecf1ae2e7cc4886 aa83d03466eab2f3b0f | 14.05.2025 17:31:13 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 117250062

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# FORRETNINGSFØRER INFO

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Tony Alexander Johansen
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3004942@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004942/117-25-0062 arnulf øverlands vei 231 . Vår ref.: 2188-1-071 Dato: 12.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Skogen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 983984487 |
| Seksjonseier: | Barth, Rolf Clarence |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 071 |
| Adresse: | Arnulf Øverlands Vei 231, 0763 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 71 |
| Gnr. | 33 |
| Bnr. | 1801 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer SP4294466.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger 1 stk garasje til hver seksjon. I tillegg har sameiet 12 plasser de leier ut. Spørsmål om leie rettes styret. Det tilkommer et administrasjonsgebyr i-fm. tiltredelse av leieavtalen iht. gjeldende prisliste.
Nøkler: bestilles hos styret@skogen.info TV/bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia (tidl. GET) hvor beboerne kan velge mellom disse tre alternativene: 1. TV og internett, 2. Kun internett, 3. Kun TV p.t. kr 423 pr. måned. Selskapet har følgende bruksnummer: Gnr 33 Bnr 1801 : tomten som bebyggelsen ligger på Gnr 33 Bnr 3053 , eies i sin het av sameie og benyttes som parkeringsplass for beboere og deres gjester Gnr 33 Bnr 2121: er en tilsluttet eiendom som sameiet har kjøpt, men som inntil videre har en eierstruktur hvor hver enkelt sameier er oppført som hjemmelshaver. Det er viktig at tomten også må overføres til ny eier ved eventuelt salg. Tomten ligger delvis innenfor markagrensen. Egenerklæring om konsesjonsfrihet kan benyttes på denne eiendommen. Det er punkt 8 i erklæringen som skal benyttes. Vedtatt på ordinært årsmøte 2023 nytt låneopptak kr 8.000.000 ifm rehabilitering av heiser m.m. Lånet er et IN-lån, gjeldende fra 21.09.2024

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208040278 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,00% |
| Restsaldo | 3 140 594,85 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2032 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208040251 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,00% |
| Restsaldo | 620 210,62 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208339354 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,00% |
| Restsaldo | 5 057 004,50 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2032 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 521,04,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto renter | 205,75 | |
| Lån nr: 9820833935; Adm. lån 3 - Akonto avdrag | 341,29 | |
| Ladeboks elbil (fast avgift) | 33,00 | |
| Felleskostnader | 5 518,00 | |
| Kabel-tv/bredbånd Get | 423,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 18,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 129,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 55 078,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208040278 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208040251 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenummer: | 98208339354 |
| Restsaldo: | 36 380,49 |
| Kapitalkostnader: | 709,52 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 36 380,49,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Thea Hval, e-post: skogenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# HUSORDENSREGLER

# Husordensregler Skogen boligsameie

*Vedtatt oppdatert i nåværende form, på ordinært årsmøte 2021*

**Regel 1 Generelt**
Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til boligene. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vaktmester eller engasjert vaktpersonale har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør først søkes løst mellom partene. Henvendelser til styret om husordenssaker bør skje skriftlig.

**Regel 2 Bomiljø**
Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor sine boliger. Boligene og fellesområder må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Organisert ballspill henvises til ballplassen. Beboerne skal gjøres ansvarlige for skader og hærverk på bygninger og fellesanlegg som de selv, deres husstand eller gjester forårsaker. Fra kl. 23 til kl. 6 må beboerne vise særlig hensyn slik at ikke natteroen til naboen forstyrres. All slags fyring fra kl. 23 til kl. 7 er forbudt.

**Regel 3 Trafikkmiljø**
Det er forbudt å bruke motorkjøretøy på gangveiene med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Slik transport til/ fra femte, sjette, sjuende og åttende plan skal forgå via Jerpefaret/ Lillevannsveien, til/ fra første plan via Arnulf Øverlands vei.

Det er tillatt å stoppe på gangveiene inntil 30 minutter for av- og pålessing. Det skal sikres at andre kjøretøyer kan passere uten opphold. All parkering på gangveiene er forbudt i tidsrommet 23:00 til 07:00. Parkering er bare tillatt på de registrerte plassene i garasjehuset og på øvre og nedre parkeringsplass utenfor garasjen. Større kjøretøy som tar mer enn en plass, tilhengere og campingvogner kan ikke parkeres på øvre eller nedre parkeringsplass. Langtidsparkering er heller ikke tillatt verken på øvre eller nedre parkeringsplass.

Dersom et kjøretøy gjentatte ganger til tross for skriftlig advarsel fra styret parkeres i strid med disse parkeringsbestemmelsene, kan styret uten ytterligere varsel begjære kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko. Unntak fra parkeringsreglene kan søkes og innvilges av styret for opptil ett år av gangen.

All kjøring på gangveier og i garasjehus skal skje med stor aktsomhet. Det skal brukes lys på kjøretøyet og høyeste tillatte fart er 10 km/ t. Der barn oppholder seg, ligger hele ansvaret for sikker adferd hos motorføreren.

Det er ikke tillatt å skifte dekk eller vaske motorkjøretøy på gangveiene. Alt renhold og vedlikehold av biler på Skogenfeltet kan bare skje utenfor verkstedet på første plan.

Hengere kan langtidsparkeres på nedre parkeringsplass etter at styret har godkjent søknad om dette. Prøveordning i et år. Tas opp igjen på årsmøtet 2020.

**Regel 4 Utemiljø**
Beboerne oppfordres til å delta aktivt på dugnader og fellesarbeider i sonene (se regel 9).

Det er viktig å verne om trær, busker, prydplanter og plener. For å hindre uvedkommende i å ødelegge bygninger, heiser, uteanlegg og våre øvrige eiendeler, skal de som åpenbart ikke har noe med Skogenfeltet å gjøre vises bort.

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

Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av kjøretøy på angitt parkeringsplass. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Skiboks eller lignende kan henges i taket over parkeringsplassen dersom det benyttes et sikkert opphengssystem. Sykler som jevnlig er i bruk, kan parkeres på angitt plass på tredje og fjerde garasjeplan.

Det er påbudt med utelys i den enkelte seksjon (A- og B-boligene), og det pålegges å ha minst ett utelys tent ved inngangsdør året rundt.

**Regel 5 Renovasjon**
Søppel hentes én gang i uken ved boligene og det tas normalt med én sekk/ tømmes én søppelkasse hver gang. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkomprimatoren/ søppelcontainerne.

Sekker må ikke fylles mer enn at det er 20 cm. løftekant igjen på sekken. De må ikke fylles med flytende avfall, skarpe gjenstander, knust glass etc. som kan skade renovatørene. Aske, kattesand o.l. må pakkes inn spesielt før det legges i søppelkassen eller sekken. Større avfallsmengder som bygningsmaterialer, husgeråd, emballasje etc. må den enkelte fjerne selv, eventuelt betale særskilt for å få dette hentet. Juletrær plasseres etter anvisning fra styret.

Beboerne oppfordres til å kaste alt papir, papp og drikkekartonger i den utplasserte papircontaineren.

Bruk ellers de returordninger som eksisterer (f.eks. glass) for å redusere avfallsmengden i søppelkomprimatoren/søppelcontainerne.

**Regel 6 Snørydding, feiing, teppebanking, trefelling, etc.**
Alle som brøyter snø og feier foran egen bolig, plikter å rydde bort snø og grus. De som kaster snø fra egen altan på gangveien eller taket foran, plikter å rydde bort snøen igjen. Vær klar over at takene ikke er dimensjonert for å tåle mer enn 250 kg/m2 slik at når snø kastes ned på taket, må den hives ut til sidene der bæreveggene er.

Feiing og teppebanking på altanene og foran boligene må skje slik at lyd- og støvplagene ikke er til sjenanse for naboene. Grilling på altanen må skje hensynsfullt og uten fare for at brann kan oppstå. Grilling med trekull er ikke tillatt på altanene. Brann- og feiervesenet har forbudt å sende opp raketter fra altanen.

Trær kan kun felles etter godkjenning fra styret, og etter dialog med beboerne på det enkelte plan.

**Regel 7 Dyrehold**
Det er tillatt å holde kjæledyr på Skogen, men det må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang for hunder og katter på boligfeltet hele året. Lufting av dyr må ikke skje på barnas lekeplasser, grøntarealer eller i garasjen. Luftingen må foregå under kontroll slik at barn ikke skremmes eller dyret sjenerer andre spaserende. Alle ekskrementer fra kjæledyr innenfor boligfeltet må fjernes av eier/ passer. Den som bryter regel 7, kan bli nektet å holde dyr.

**Regel 8 Vann- og avløpsrør**
Alle boliger må holdes oppvarmet i den kalde årstiden slik at vann ikke fryser til i rørene. I klosettene må det ikke kastes annet enn toalettpapir. Påse at vannlåsene alltid er fylt med vann.

**Regel 9 Vedlikehold av uteområder**
For å ta vare på fellesområdene ute er Skogen Boligsameies areal delt inn i ni soner. Innenfor hver sone velges det minst én soneansvarlig som har som oppgave å lede fellesarbeidet og søke om og forvalte de midler som styret stiller til rådighet. Midlene som det søkes om hver vår etter at budsjettet for grøntarealene er vedtatt, skal brukes til tiltak for et godt bomiljø i hver sone. Det kan være til beplanting, stell av uteanlegg, lekeapparater, hagemøbler, andre miljøtiltak, vedlikehold eller enkel bevertning ved dugnader. Sonemidler kan som hovedregel ikke benyttes til hageredskaper eller til å dekke reise- eller fraktutgifter. Soneansvarlig får utbetalt det bevilgede beløp før sesongen og skal levere regnskap tilbake til styret om høsten med nødvendige bilag for å dokumentere at pengene er brukt som forutsatt, og eventuelt betale tilbake ubenyttet beløp.

Forøvrig definerer sonene selv sine oppgaver etter behov. Soneledelse bør gå på omgang blant beboerne. Ved kontroversielle tiltak forutsettes det at et flertall blant dem som bor i sonene er for tiltaket. Mindretallet kan eventuelt klage til styret. Sonene følger de enkelte plan med heishuset som skille mellom nordre og søndre del. Sonenes betegnelse med tilhørende seksjoner er:

| Sone | Seksjonsnummer | Plan | Antall seksjoner |
|---|---|---|---|
| 1 nord | A174-A186 | 1 | 13 |
| 1 sør | A187-A201 | 1 | 15 |
| 5 nord | A122-A130 og B150-B160 | 5 | 20 |
| 5 sør | A132-A149 og B161-B173 | 5 | 31 |
| 6 nord | A067-A080 og B095-B108 | 6 | 28 |
| 6 sør | A081-A094 og B109-B121 | 6 | 27 |
| 7 nord | A012-A024 og C026-C049 | 7 | 37 |
| 7 sør | B062-B066 og C050-C061 og F202 | 7 | 18 |
| 8 | B001-B011 og E025 | 8 | 12 |

I spesielle tilfeller kan styret endre soneinndelingen for kortere eller lengre tid i samråd med de berørte soner.
Vedlikehold av arealer utenom sonene (området rundt innkjørselen, på eller rundt nedre parkeringsplass og på eller rundt fotballbanen) gjøres på dugnader felles for hele sameiet. På disse dugnadene bør området langs Jerpefaret og opp til Skogen stasjon også ryddes.

**Regel 10 Endring av husordensreglene**
Disse reglene kan endres på sameiermøtet ved vanlig flertall. Ved endringer i reglene skal nye komplette regler distribueres samtlige sameiere.

# VEDTEKTER

# Vedtekter
# for
# Skogen boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, og senere endret 24.09.2020, 31.03.2022,10.05.2023 og 10.04.2024

**Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Skogen boligsameie. Sameiet ble stiftet 21.06.1983 og har organisasjonsnummer er 983 984 487.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 202 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 1801 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av hoveddel og eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**1-3 Formål**

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder forvalte gnr. 33 bnr. 1801, 2121 og 3053.

**Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameie-forholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Det er lov med korttidsutleie i inntil 60 dager per år.

(2) Sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører. Overfor sameiet er selger og kjøper solidarisk ansvarlig for beløpet.

(3) Selger/utleier plikter å gjøre eventuell kjøper/leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**
**3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Dersom styret har pålagt en sameier å fjerne gjenstander hensatt på fellesområdene i strid med husordensreglene, og pålegget ikke blir fulgt, kan gjenstandene, for eiers regning, bli flyttet og til slutt kastet. En slik fjerning skal varsles i god tid i forveien.

**3-2 Endringer av bruksenheten og fellesareal**
(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Ingen seksjon kan utvides, forandres utvendig eller males i annen farge uten etter tillatelse fra årsmøtet i den enkelte sak. Utvidelse av seksjoner på baksiden mot fjell kan godkjennes av styret i henhold til styrets til enhver tids gjeldende retningslinjer. Dette gjelder også utskifting til annen type ytterdører og vinduer.

Fasadeendringer som ikke er godkjent av et årsmøte, registreres og seksjonseier må fremme tiltaket for førstkommende årsmøte ("ettergodkjenning"). Hvis årsmøtet godkjenner, så fremmes saken for PBE hvis søknadspliktig. Hvis årsmøtet ikke ettergodkjenner, skal styret kreve tilbakestilling, dvs. å at seksjonseier må gjenopprette fasaden slik den var før tiltaket.
Det er ikke tillatt med varmepumpe.

(4) Det er ikke tillatt med varmepumpe

**3-3 Ordensregler**
(1) Sameiet skal ha husordensregler. Årsmøtet kan fastsette og endre vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier og andre beboere er forpliktet til å overholde disse.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det vises for øvrig til egne bestemmelser om dyrehold i sameiets husordensregler.

**4. Parkering**
**4-1 Sameiets garasjeanlegg**
(1) Til hver av seksjonene er det tilknyttet rett til én parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Garasjeanlegget eies av seksjonseierne i fellesskap. Eventuell deling av seksjonen gir ikke rett til nok en garasjeplass.

(2) Styret kan pålegge en sameier å flytte fra en parkeringsplass til en annen når dette er nødvendig for en hensiktsmessig utnyttelse av garasjeanlegget.

**4-2 Utendørs parkeringsplasser**
Sameiet disponerer i tillegg to parkeringsplasser nedenfor garasjeanlegget. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av samtlige seksjonseiere i fellesskap.

**4-3 Vedlikeholdsansvar**
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeanlegget og utendørs parkeringsplasser.

**4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å flytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde egen bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

**Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som**

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og ventilasjonsvifte med unntak av viftemotor på tak skap, benker, innvendige dører med karmer
d) listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
f) vegg-, gulv- og himlingsplater
g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
h) vinduer og ytterdører
i) overflatebehandling av balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Ytre vedlikehold er sameiets ansvar, men årsmøtet kan vedta at nærmere angitte vedlikeholdsoppgaver, herunder beising, skal pålegges den enkelte seksjonseier.

(9) I de seksjoner det oppdages avvik fra brannforskriftene ved kontroll, blir disse utbedret på stedet og fakturert seksjonseier.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold eller nødvendig reparasjon/utskifting av egne ytterdører, vinduer, overflate på balkonggulv, rekkverk på balkong og stenderverk for tak over balkong, som denne etter bestemmelsene over skal utføre selv, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) 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.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal etter det vedtatte budsjett fordeles på seksjonene med 1/202 hver. For sammenslåtte seksjoner skal nevneren være 202 og telleren tilsvare antall seksjoner før disse ble slått sammen.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (2).

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) Sameiet har tinglyst særskilt ytterligere panterett for hver seksjon: ”Sameiet forbeholdes panterett for kr 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten kommer i tillegg til legalpanteretten i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 § 25. Denne panterett er

uten opptrinns-rett. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler".

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**7-3 Fravikelse**

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**8. Styret og dets 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.

(2) Styrets funksjonstid er ett år og utløper 21 dager etter det ordinære sårsmøtet hvor det velges nytt styre.

(3) Dersom det er flere kandidater enn tillitsverv, anses de valgt som har fått flest stemmer, og som samtidig får oppslutning fra minst halvparten av dem som avgir stemme. Dersom ikke alle verv derved blir besatt, holdes ny avstemning om de resterende vervene, og de som får flest stemmer anses valgt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for innværende styreperiode.

**8-2 Valgkomité**

(1) Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer ber om det, dog minst to ganger i året.

(2) Styrets leder innkaller til styremøtene med angivelse av tid og sted, samt hvilke saker som skal behandles.

(3) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(5) (5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Seksjonseierne har rett til å gjøre seg kjent med styreprotokollen og andre dokumenter vedrørende driften av sameiet.

**8-4 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(3) Styret ansetter og avskjediger vaktmester, regnskapsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret kan i stedet for å ansette vaktmester og regnskapsfører kjøpe inn slike tjenester.

**8-5 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-6 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

**9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon**

**9-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

**10. Årsmøtet**

**10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**10-2 Ordinært årsmøte**

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

**10-3 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 21 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. For øvrig gjelder reglene for ordinært årsmøte.

**10-4 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkalling til årsmøte kan skje per e-post til seksjonseiere som uttrykkelig har godtatt dette.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2.

**10-5 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- godkjenning av innkallingen og fullmakter
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- behandle vederlag til styret som en del av budsjettet
- behandle budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer

**10-6 Hvem kan delta i årsmøtet?**

**(1)** Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styrets medlemmer har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten anses å gjelde første årsmøte etter at fullmakten er signert, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. En fullmektig kan kun representere én sameier i tillegg til sin egen stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**10-7 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(3) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst to seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**10-8 Stemmegivning og beregning av flertall**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning med mindre annet fremgår av sameiets vedtekter.

(2) For hver enkelt sak kan årsmøtet vedta at det skal holdes skriftlig avstemning.

**10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Forslag der kostnadene utgjør mer enn 10 % av fjorårets totalbudsjett, anses alltid som vesentlige.

c) fullmakt til styret til å ta opp lån for sameiet, og garantier og annen sikkerhet som sameiet skal stille må fremgå av vedtaket

d) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

e) salg, kjøp, utleie/bortfeste eller leie/feste av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

f) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

h) endring av vedtektene.

**10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

**10-13 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**11. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# INNKALLING
# ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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 nedbørsmønstre 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 bekkefaret 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 kameraovervåkning 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 tilfredsstiller 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 kWt 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 telles dugnader, 27. april og 19. 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.

**Soner og grøntarealer**
Sameiet er inndelt i soner med egne soneansvarlige. Hver sone får et budsjett på inntil kr. 7 000 for å dekke beplanting 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:

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Første plan*: | Nord | K. Liltvedt | AØV 123 |
| | Syd | K. Arneberg | AØV 103 |
| *Femte plan:* | Nord | E. Gythfeldt | AØV 130 |
| | Syd | M Emini | AØV 183 |
| *Sjette plan:* | Nord | M. Mesna | AØV 225 |
| | Syd | G. Hagelin | AØV 185 |
| *Syvende plan:* | Nord/syd | C. Vinjerui | AØV 243 |
| *Åttende plan:* | 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 blir 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 trafikksikkerhet 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*

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".

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

*Sak 11. Kabel-TV - ny kollektiv avtale*

Vedtak: 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.

Vedtak: 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 budsjettert og dette skyldes i hovedsak inntekter knyttet til kostnader som belastes våre ladekunder via SmartCharge.

Driftskostnadene er om lag 9 MNOK høyere enn budsjettert 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 omtekking 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 budsjettert 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, taktekking, 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 forsikringsselskapet 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| 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 DRIFTSINNTEKTER** | | **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** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-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 |
| Skattetrekkskonto 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 tjeneste-pensjon.

**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 |
| Øreavrunding | -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 låne-opptaket 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 GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| 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, adminitrasjonsavtale | 1 922 851 | |
| Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale | 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, adminitrasjonsavtale | 3 485 011 | |
| Nedbetalt i år, adminitrasjonsavtale | 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, adminitrasjonsavtale | 0 | |
| | | -7 678 006 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-12 581 121** |

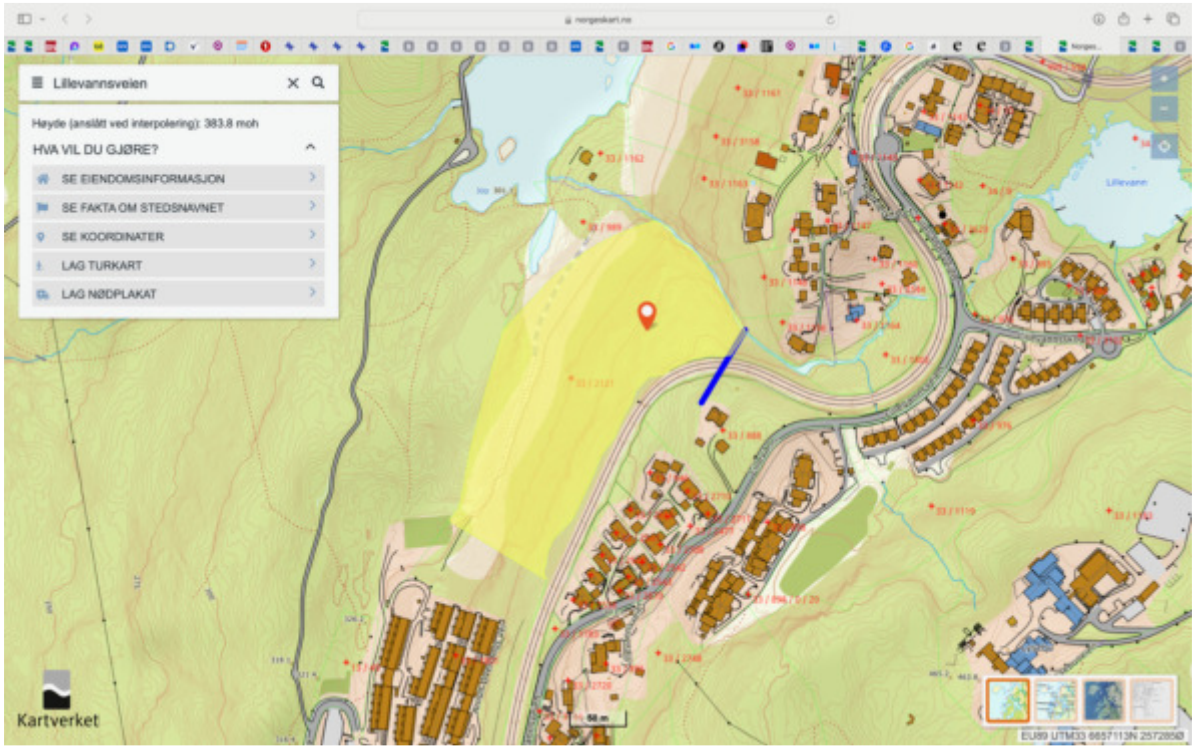
**NOTE: 17**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -193 854 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -65 067 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-258 921** |

**NOTE: 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -1 467 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 467** |

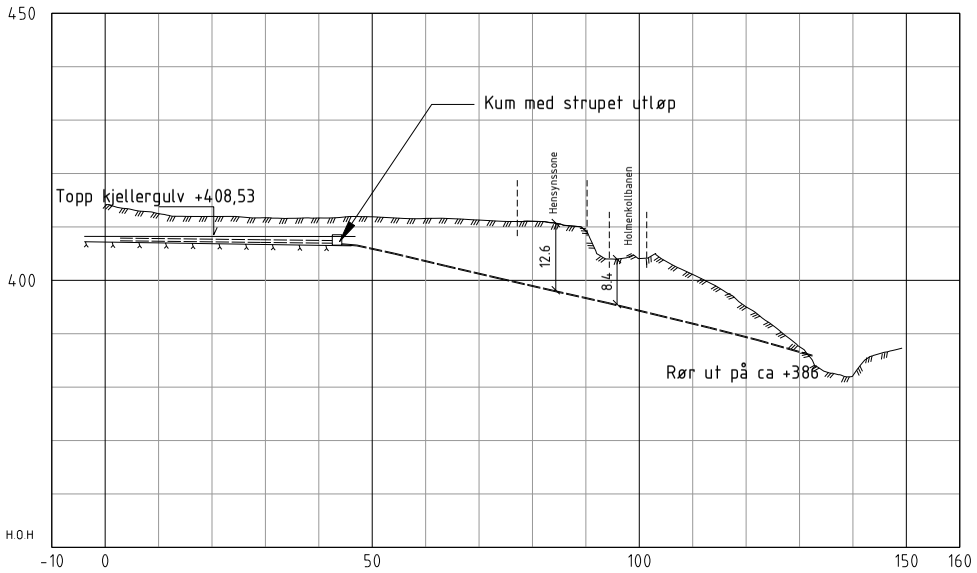
Vedlegg 4 til sak 7. Håndtering av overvann fra Lillevannsveien 72 og potensielt forbi/under Skogen Boligsameies eiendom mot øst/nordøst.



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 fall på nesten 30%.
Lengden er ca 75 m.
Kapasiteten er på ca 50 l/s.

Boringen vil være flere meter under hensynssonen. Rørføringen ligger 6m til 13m under terreng.
Under hensynssonen ligger røret ca 12m, markert i profil.

Røret ligger 8,4m under Holmenkollbanen, se markering i profilen.




| | | |

**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 urinering, tagging og ødeleggelser 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.

# ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



# 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%)

Heiskonsulenten 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 lading 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-enentuell strømstøtte per time og hensyntar effektleddet. 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, effektledd, 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 tii 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 forurenser, 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 evnt. 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 sjåfører 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 "Brannteknisk 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 budsjettramme 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 budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling vedtatt på ordinært sameiermøte 2023.

Driftskostnadene er om lag 3 MNOK høyere enn budsjettert 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 budsjettert 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.

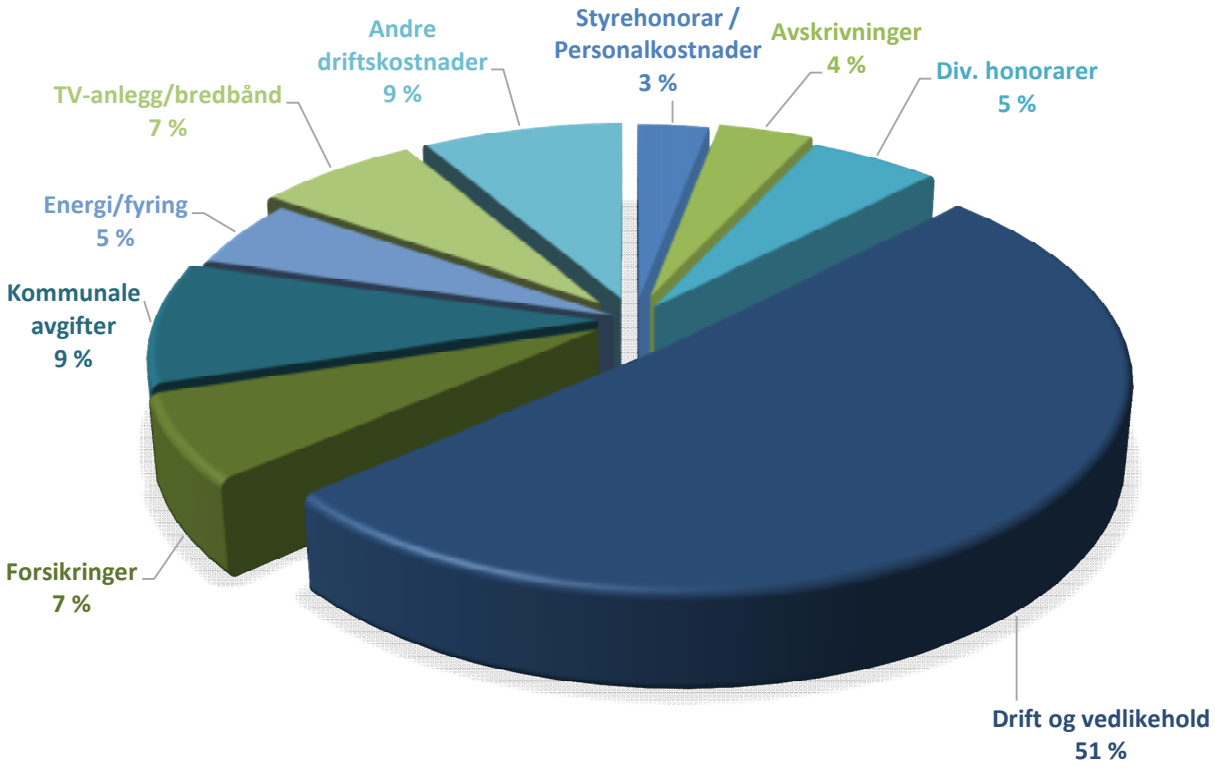
### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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.

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

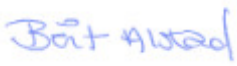
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 29. februar 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# 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 | | |

# 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** |

| | | |
|---|---|---|
| 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.

**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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 10 713 650 |

| | |
|---|---|
| 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.

**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 |

| | |
|---|---|
| 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**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| 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 FINANSINNTEKTER** | **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 låne-opptaket 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 |

| | | |
|---|---|---|
| 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 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 2023 ble det registrert 8 forsikringsskader 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 opptørking 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 befaring 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. Anbudsinnbydelse 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 anbudsinnbydelse 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 prefabrikert 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 sjåfører 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 kWt pluss et månedlig gebyr på kr 42,50. Pris per kWt blir oppdatert halvårlig, og er basert på forrige halvårs fakturaer fra strømleverandør dividert på totalt antall kWt.

**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 vrange 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 foelles 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 beplanting 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:

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Første plan*: | Nord | K. Liltvedt | AØV 123 |
| | Syd | K. Arneberg | AØV 103 |
| *Femte plan:* | Nord | E. Gythfeldt | AØV 130 |
| | Syd | M Emini | AØV 183 |
| *Sjette plan:* | Nord | M. Mesna | AØV 225 |
| | Syd | G. Hagelin | AØV 185 |
| *Syvende plan:* | Nord/syd | C. Vinjerui | AØV 243 |
| *Åttende plan:* | 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 blir 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 interessent.

**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.*

Vedtak: 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 malermestre 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.

# PROTOKOLLUTSKRIFT ÅRSMØTE 2024

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SKOGEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 10.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Røa Samfunnshus, Røa.

Til stede: 65 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 77 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av advokat Rune Selbo.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble advokat Rune Selbo foreslått.

   **Vedtak: Valgt.**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   **Vedtak: Godkjent.**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitner ble Bjørn S. Tennfjord foreslått.

   I tillegg ble Tove Hauge og Ragna V. Wiese foreslått som tellekorps.

   **Vedtak: Valgt.**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   **Vedtak: Godkjent.**

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Fremkom krav om protokolltilførsel fra Bjørn S. Tennfjord til styrets årsrapport i punkt om fasade/beising, som ble levert og vedlegges protokollen. Han mente årsrapporten ikke kunne godkjennes.

Det ble deretter stemt over å godkjenne årsrapporten, som ga 3 stemmer imot.

**Vedtak: Godkjent.**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 460.000,-.

   **Vedtak: Godkjent.**

---

**Behandling av innkomne forslag og saker**

7. **Orientering om opprydding i digitale kommunikasjonskanaler i sameiet**
**Saksframstilling:**
I dag har sameiet tre 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.

**Vedtak: Tatt til orientering.**

---

Fremkom enighet om å stemme over sak 9 før sak 8.

8. **Valg av leverandør til nye heiser**
**Saksframstilling:**
Heiskonsulenten AS, som er valgt som leverandør av konsulenttjenester ifm. med bytte av heisene, har motta tilbud fra 4 forskjellige leverandører. Tilbudene er utarbeidet eter 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

Representant fra Heiskontrollen AS var til stede og redegjorde for innhentet tilbud m.m. Spørsmål ble besvart.

Man gikk til avstemming, som ga 1 stemme imot.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

9. **Finansiering av nye heiser samt utført vedlikehold i 2023**
**Saksframstilling:**
Fremgår i sin helhet i innkallingen.

**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.

Fremkom benkeforslag om å utsette betalingsfristene, noe styret bekreftet at er mulig.

Man gikk til avstemming, som ga 28 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

**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.

Man gikk til avstemming, som ga 45 stemmer for.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

Fremkom enighet om at sak 11 behandles før sak 10.

**10. Kabel-TV – forslag fra Thomas Høven**
**Saksframstilling:**
Referanse til vedtak i sak 5.10 fra årsmøtet 2021 og bekreftet på årsmøtet 2022. Forslaget ble vedtatt med 40 mot 22 stemmer. Styret støtet forslaget forutsatt at det gjelder når avtalen går ut 3.5 år eter 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.

**Forslag til vedtak:**
En avtale som gir beboerne mulighet til å velge å ikke kjøpe kabel-TV / bredbåndstjenesten.

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

Forslagsstiller opplyste om at deler av forslagsteksten mangler, og at forslaget derfor ikke kan behandles.

**Vedtak: Forslaget behandles ikke.**

---

**11. Kabel-TV -ny kollektiv avtale**
**Saksframstilling:**
Fremgår i sin helhet i innkallingen.

**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

Man gikk til avstemming, som ga 2 stemmer imot.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

**12. Kajakk/kano stativ på grusbanen – forslag fra Jan Raunkjær**
**Saksframstilling:**
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:**
Kjøpe/etablere et stativ for kano/kajakker på grusbanetomten nede ved fotballbanen.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

---

**13. Etablering av tuftepark på grusbanen – forslag fra Jan Raunkjær**
**Saksframstilling:**
Jeg foreslår at det kan etableres en tuftepark/ treningsområde på grusbanen

**Styrets innstilling:**
Etablering av tuftepark er ikke noe styret støter 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 i gang ved enighet.

Man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

---

**14. Spotpris for prising av lading i garasje – forslag fra Jan Erik Grønland**
**Saksframstilling:**
I dag seter man en pris på 1,5 eller 2 kr pr ke/h lading 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 - eventuell strømstøtte per time og hensyntar effektleddet. Det betyr også at styret ikke trenger å sete strømpris manuelt lenger, men det følger marked.

**Styrets innstilling:**
Spotpris er kun en av mange komponenter som utgjør total strømregning. Påslag i form av dekning av nettleie, effektledd, administrasjonsgebyr til SmartCharge etc. vil bli vanskelig for styret å håndtere. Sameiet har ingen intensjon om å "gå i overskudd" på strømkostnader knytet 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 i dag. 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.

Man gikk til avstemming, som ga 1 stemme for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

**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

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

**15. Problem: Hjemlevering av pakker og matkasser – forslag fra Elin Bjørn-Hansen**
**Saksframstilling:**
Fremgår i sin helhet i innkallingen.

**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 eventuelt. sete 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 sjåfører leter eter husnummer), letere 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.

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

Man gikk til avstemming over benkeforslaget, som ga enstemmighet.

**Vedtak: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt.**

---

**16. Kjøring på fellesområdene – forslag fra Julia Michelet Chivers**
**Saksframstilling:**
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 Boligsameie pga. problemer rundt snørydding.
Forslag 2: Styret støter 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.

Man gikk til avstemming som ga 2 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Det utredes mulighet for andre trafikksikkerhetstiltak i sameiet, herunder: oppføring av bom/skilting.

Man gikk til avstemming, som ga 1 stemme imot.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

**17. Bom med veiskilt eller bare veiskilt i begge ender av innkjøring til gangvei som går over garasjetaket på 5. plan – forslag fra Thomas Høven**
**Saksframstilling:**
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:**
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.

Man gikk til avstemming, som ga 2 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

**Forslag til vedtak 2**
Trekkes dersom forslag 1 vedtas.
Det settes opp skilt med 7.5 tonns vektgrense i hver ende av gangveien som fører inn over garasjetaket

Man gikk til avstemming, som ga 40 stemmer for.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

**18. Brannsikring i garasjen – forslag om en forundersøkelse - forslag fra Thoma Høven**
**Saksframstilling:**
Fremgår i sin helhet i innkallingen.

**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 vedlikeholdsarbeider, 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 eter hvert som bilparken skiftes ut.
Ref.: brannportalen.no
Styret anbefaler andelseierne å stemme nei til dette forslaget.

**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.

Man gikk til avstemming, som ga 13 stemmer for.

**Vedtak: Forslaget falt.**

---

**19. Endring av vedtektene i forhold til styrets kontinuitet**
**Saksframstilling:**
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 et 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 et år av gangen, og mellom tre til sju styremedlemmer som velges for to år av gangen. Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt

**Man gikk til avstemming, som ga 2 stemmer imot.**

**Vedtak: Vedtatt.**

---

**20. Valg av tillitsvalgte**
**Valgkomiteen presenterte sin innstilling.**

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Anna Thea Hval.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

B Som styremedlemmer for 1 år, ble foreslått
Christian Klem, Erling Lona, Henning Teigstad, Kristin Saunes Franklin og Leif-Erik Stormoen.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

**21. Valg av valgkomité**
Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Arne Worren, Britt Løkkheim og Margaret Wathne.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

---

Møtet ble hevet kl. 21.00 Protokollen signeres av

*Rune Selbo /s/*
møteleder

*Kine S. Arnestad /s/*
protokollfører

*Bjørn S. Tennfjord /s/*
protokollvitne

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Anne Thea Hval | Arnulf Øverlands vei 203 | 2024-2025 |
| Styremedlem | Erling Lona | Helsetlia 15, Bærums Verk | 2024-2025 |
| Styremedlem | Christin S. Klem | Arnulf Øverlands vei 105 | 2024-2025 |
| Styremedlem | Henning Teigstad | Arnulf Øverlands vei 148 | 2024-2025 |
| Styremedlem | Kristin Saunes Franklin | Arnulf Øverlands vei 265 | 2024-2025 |
| Styremedlem | Leif-Erik Stormoen | Arnulf Øverlands vei 183 | 2024-2025 |

Transaksjon 09222115557515138764 Signert BST, RS, KSA2

Protokolltilførsel:

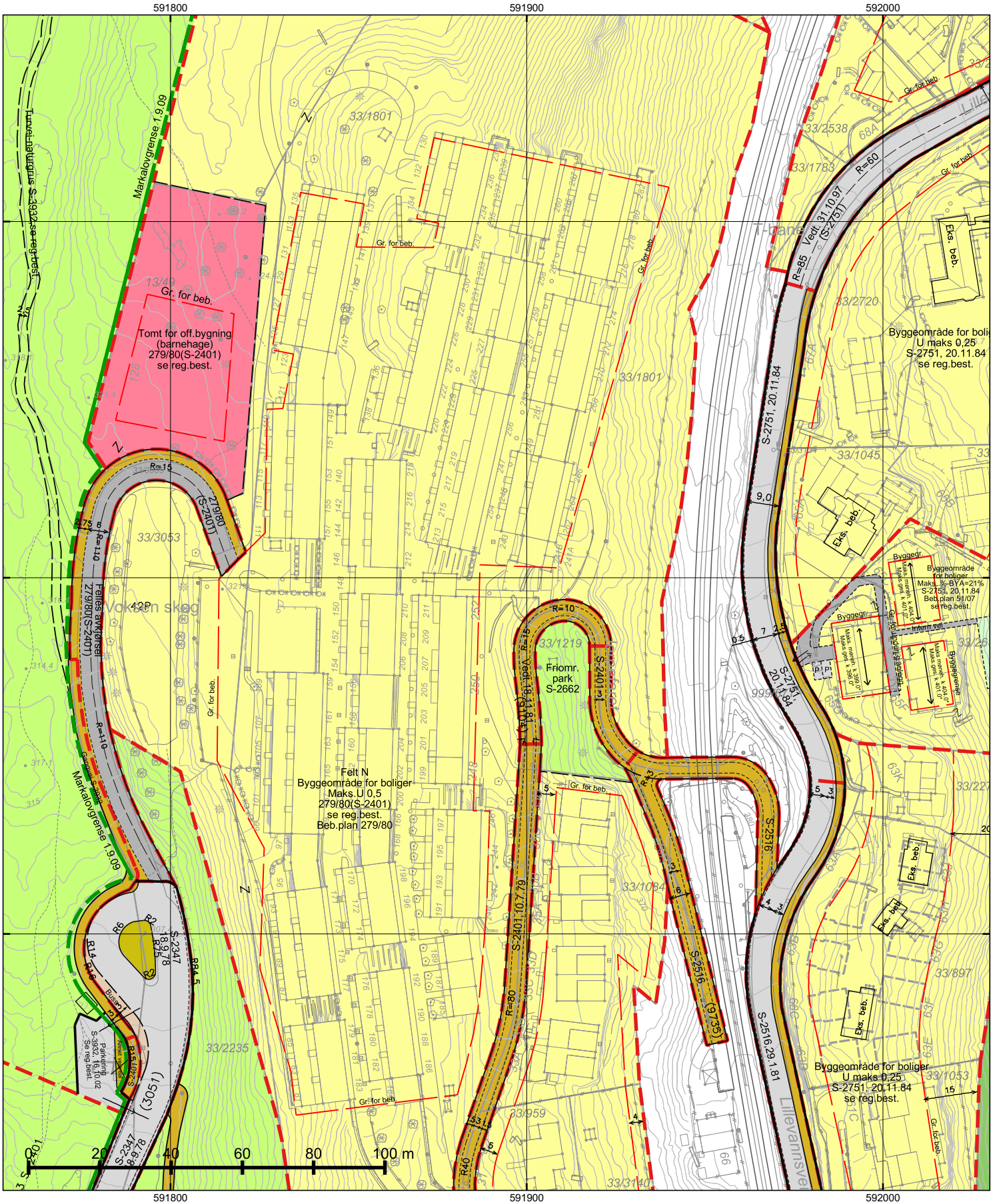
Til årsrapporten - punktet "Fasade, beising"

Styrets vedtak av 2023 om beising er i strid med vedtektenes punkt 5-1 (8). Det er det kun at bare årsmøtet kan gjøre slikt vedtak.

Styrets beslutning kan dermed bare ses på som en anbefaling.

Fjordkåltangen

# ARNULF ØVERLANDS VEI 231 - REGULERINGSKART




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

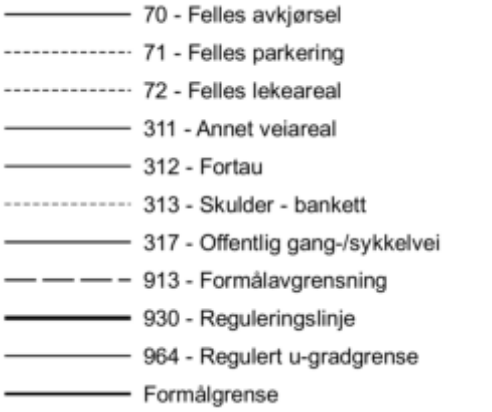
PlottID/Best.nr: 142753/ 86511826
Deres ref.: 199769
Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 231
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1801

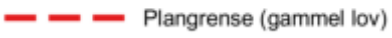
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

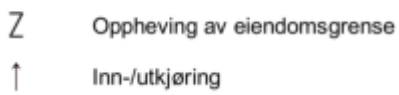


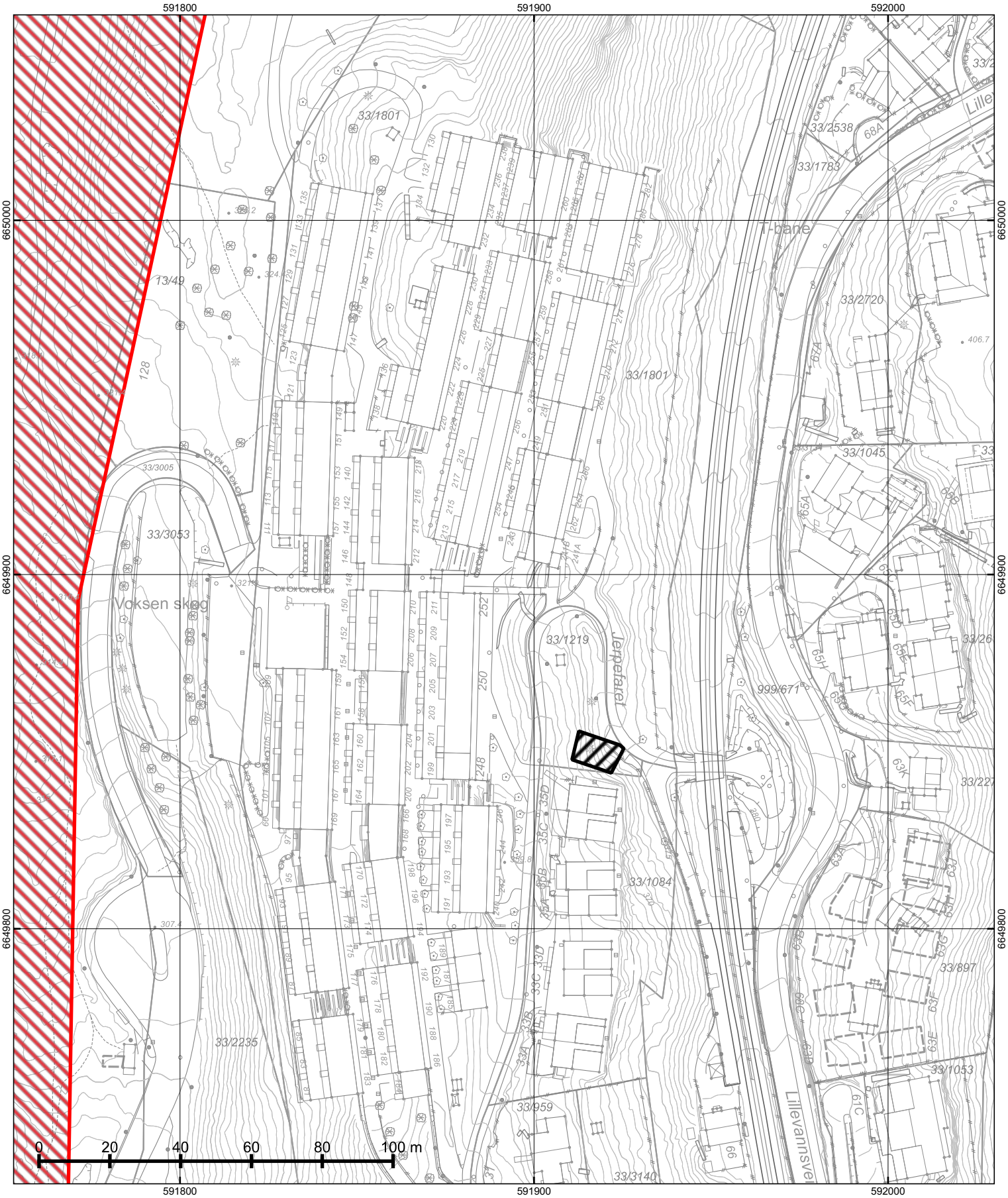












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

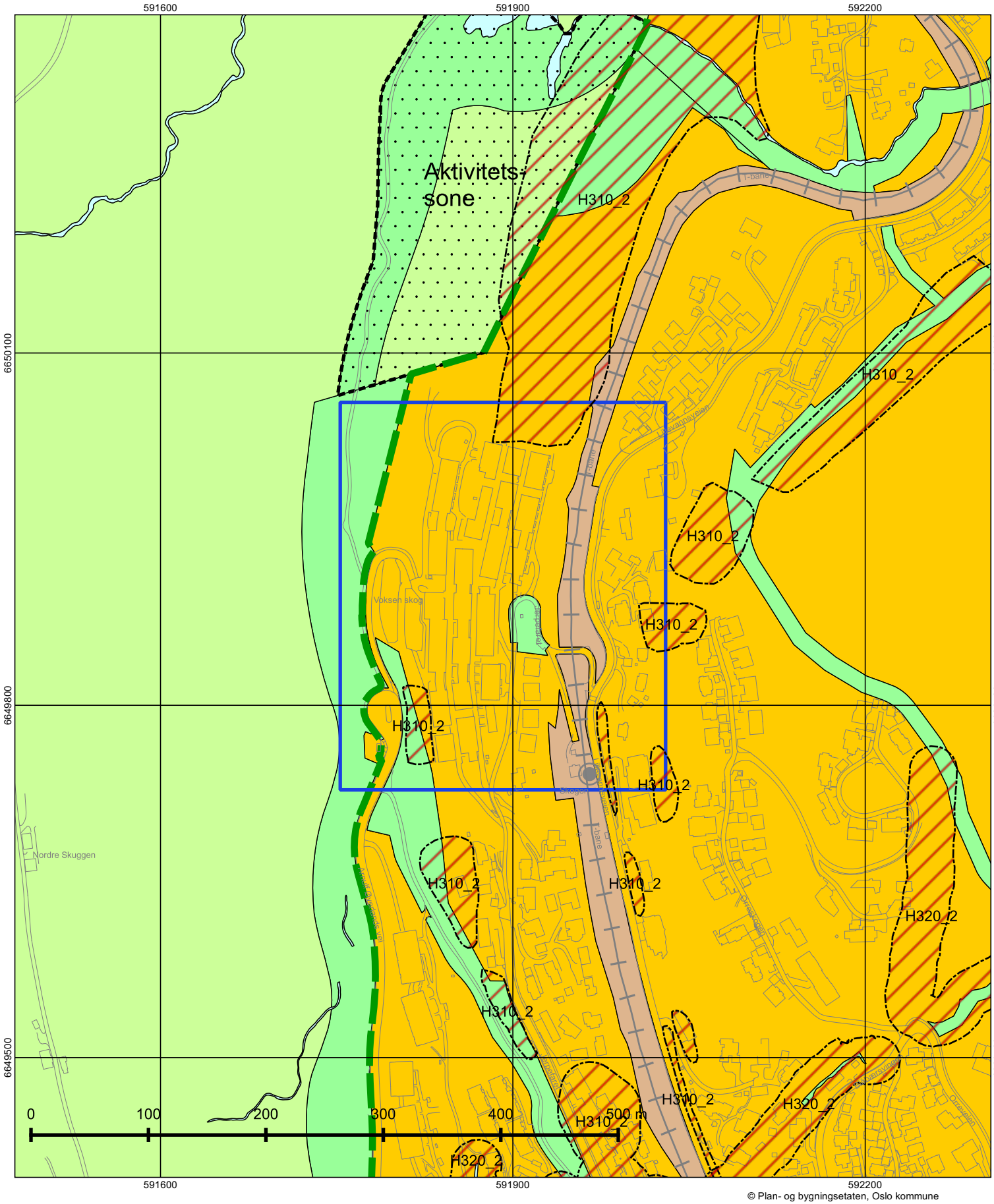
Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 142753/ 86511826
Deres ref.: 199769
Adresse: ARNULF ØVERLANDS VEI 231
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1801

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142753/86511826
Deres ref.: 199769

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan




27980

# 27980

Endret reguleringsplan og bebyggelsesplan for utbyggingsområdet Skogen (felt N), del av Holmenkollen.

27980 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198002989

**Vedtaksdato:** 30.10.1980
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

S-2401

Oslo

# S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

**Vedtaksdato:** 10.07.1979
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197901621
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
**Knytning(er) mot andre planer:** 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

| | |
|---|---|
| Egenparkering | 1.1 bilplass pr. bolig |
| Besøksparkering | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Reserve | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Til sammen | 1,5 bilplass pr. bolig |

For leiligheter

| | |
|---|---|
| Egenparkering | 1,0 bilplass pr. bolig |
| Besøksparkering | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Reserve, | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Til sammen | 1,4 bilplass pr. bolig |

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

| | |
|---|---|
| for barneskolen | ca. 8 - 10 bilplasser |
| for ungdomsskolen | ca. 12 - 14 bilplasser |

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

S-2516

Oslo

# S-2516

Reguleringsplan for del av Lillevannsveien fra Voksenlia stasjon til ca.200m nord for Skogen stasjon.

S-2516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 29.01.1981
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 198101636
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V221283

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

V220481

Oslo

# V220481

Endring av regulert snuplass i Jerpefaret (vei 1088), Holmenkollen.

V220481 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 22.04.1981

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** 198102928

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-516, S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

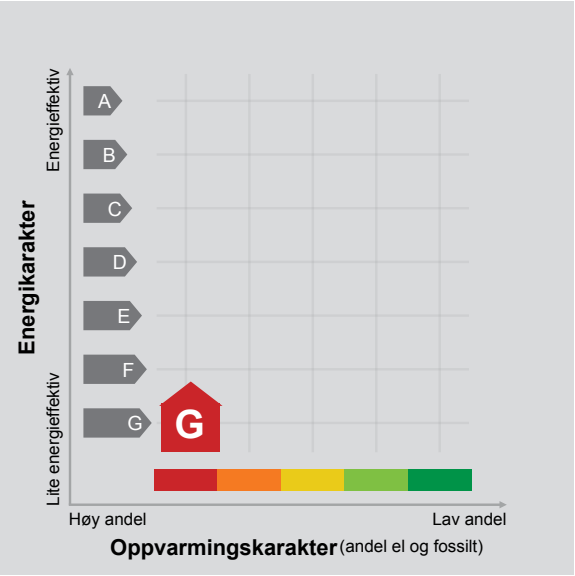
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Arnulf Øverlands vei 231 |
| Postnummer | 0763 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 33 |
| Bruksnummer | 1801 |
| Seksjonsnummer | 71 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80885873 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-118766 |
| Dato | 12.05.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Annen bolig |
| **Byggeår** | 1983 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 147 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Arnulf Øverlands vei 231 | 80885873 | U0101 | 71 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | ANNEN BOLIG |
| Byggeår | 1983 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 100 m² |
| Areal tak | 50 m² |
| Areal gulv | 47 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 13 m² |
| Oppvarmet BRA | 147 m² |
| Totalt BRA | 147 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 353 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,66 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,60 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,54 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 8,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,05 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 118,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 7,00 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,38 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,25 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,85 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 16.11.2023 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 172,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,4 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 239,8 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 40 544 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 275,81 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 35 060 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 275,81 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 40 544 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

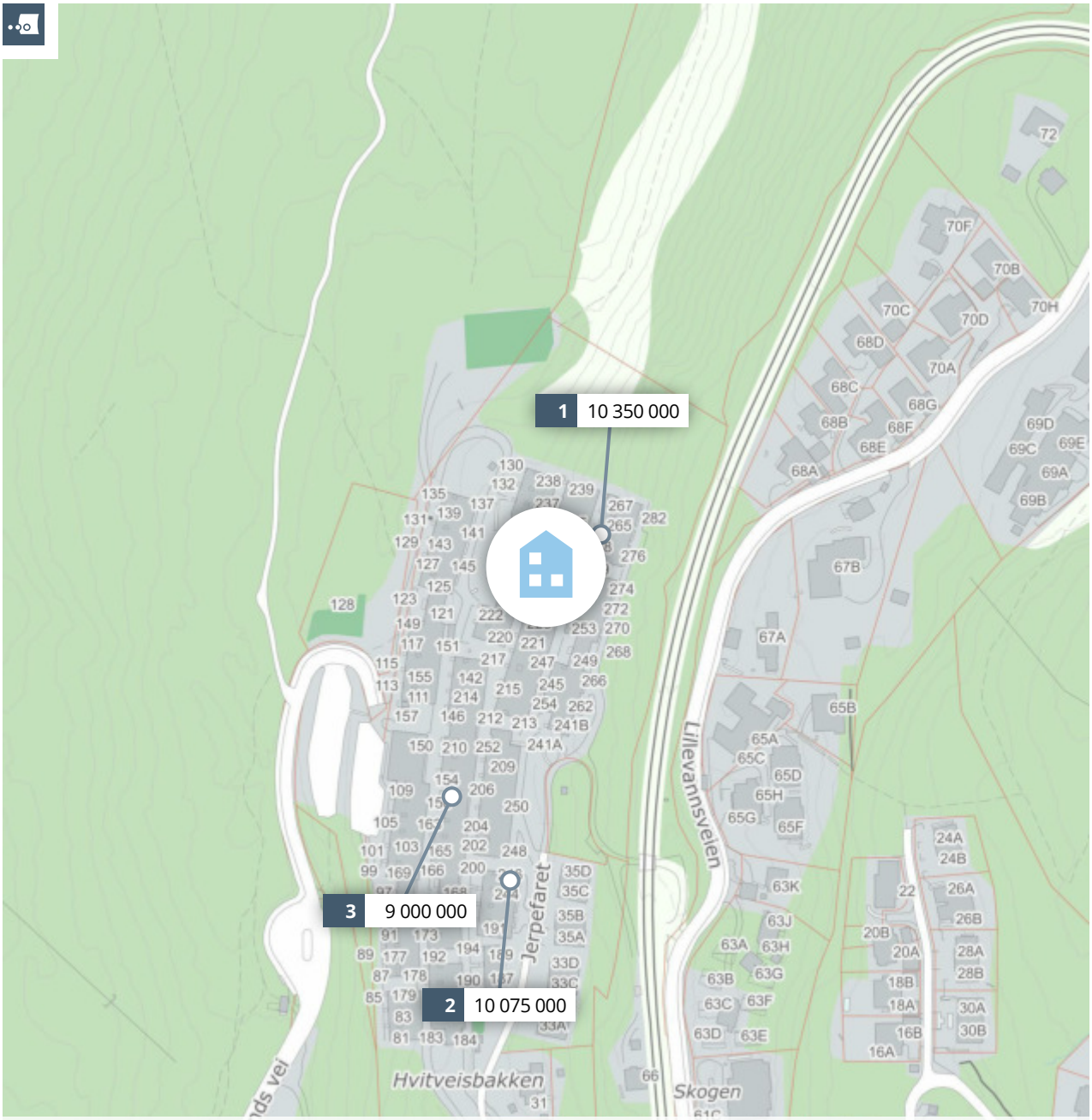
| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 40 544 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 40 544 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# ARNULF ØVERLANDS VEI 231

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 22.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tony Alexander Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Arnulf Øverlands vei 231, 0763 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 1801 FNR 0 SNR 71 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKOGEN

Verdivurdert til

# 8 400 000

| 36 380 | 8 436 380 | 59 832 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 141 m² | 5 m² | - m² | 15 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1983 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 521 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering Peis
Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Arnulf Øverlands vei 263<br>136 m² 1983 1. etg 4 sov | 06.06.2023 | 10 700 000 | **10 350 000** | 0 | 10 350 000 | **76 103** |
| 2 Arnulf Øverlands vei 246<br>123 m² 1983 5. etg 3 sov | 20.03.2023 | 8 900 000 | **10 075 000** | 0 | 10 075 000 | **81 911** |
| 3 Arnulf Øverlands vei 156<br>139 m² 1983 5. etg 3 sov | 19.05.2025 | 9 200 000 | **9 000 000** | 0 | 9 000 000 | **64 748** |

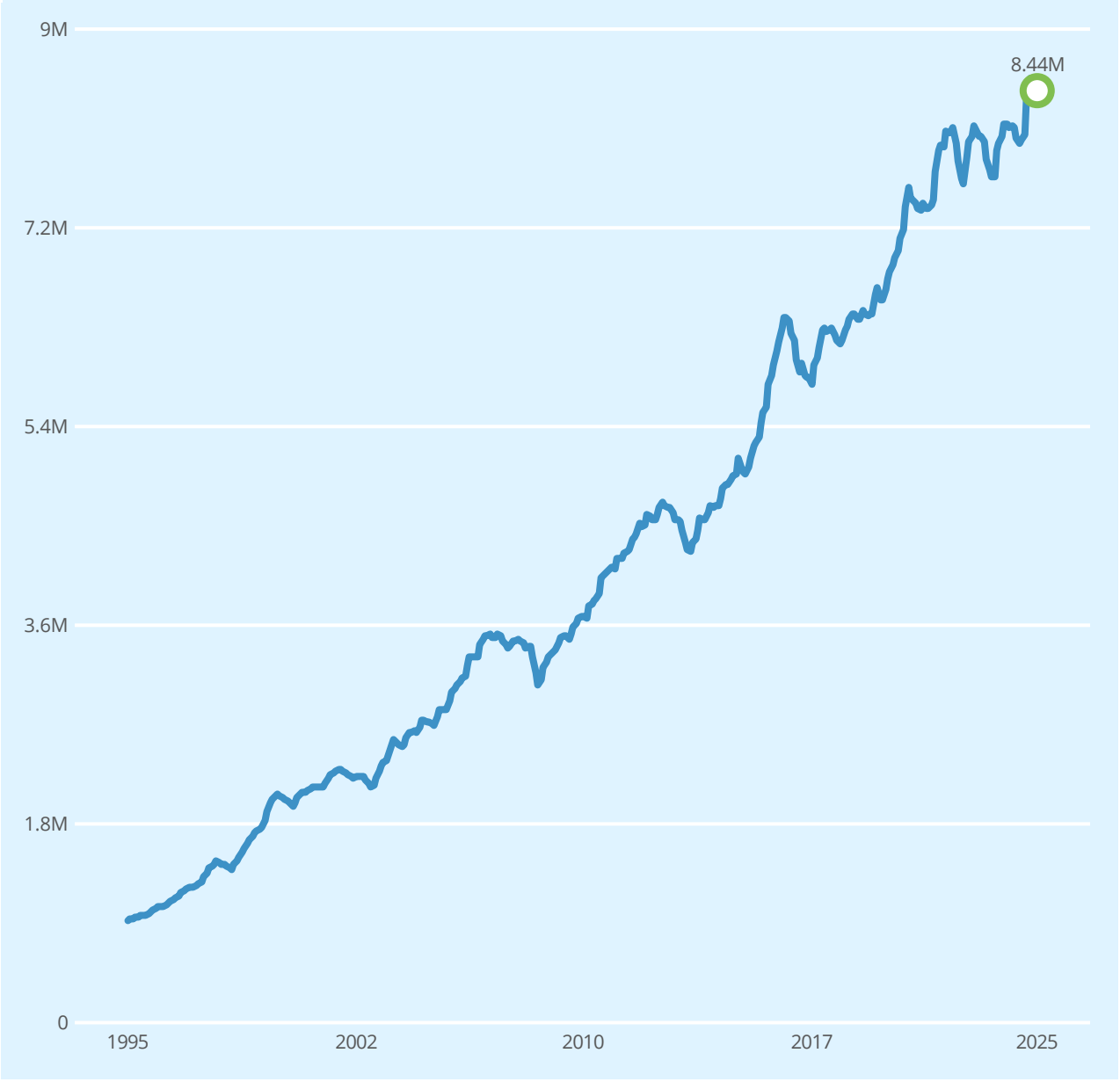
Hyggelig rekkehus med stort potensial og behov for oppussing/modernisering.
Skjermet og usjenert ligger huset med marka som nærmeste nabo, og plasseringen gir enkel tilgang på flotte turmuligheter året rundt. Heis i sameiet tar deg raskt ned til buss eller opp til T-bane. Utenfor stuen nytes varme dager på en vestvendt terrasse med fantastisk utsikt over Bogstadvannet og det vakre landskapet. Egen garasjeplass følger med.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

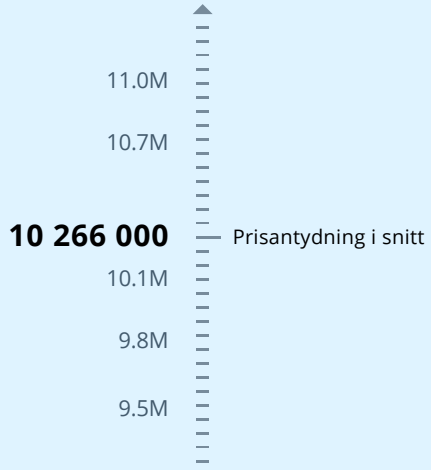
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.05.2007 | | 24.05.2007 | - | 12 600 000 | - | 12 600 000 | 2 |
| 01.04.1996 | | 01.04.1996 | - | 3 500 000 | - | 3 500 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Vestre Aker bydel nå

100
leiligheter til salgs

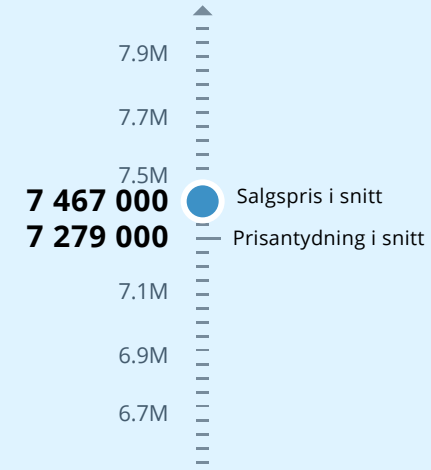



Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

## Leiligheter solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

166
leiligheter solgt

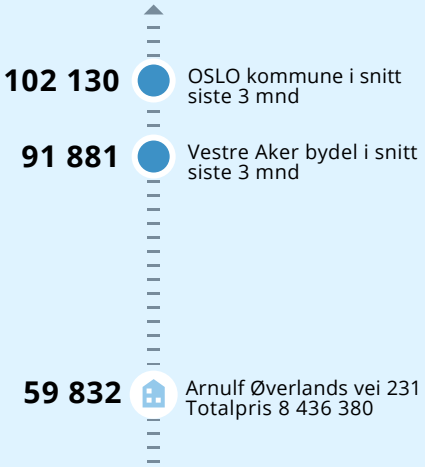



Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 2.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Arnulf Øverlands vei 231
Gnr. 33 Bnr. 1801 Snr. 71 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
117-25-0062


**Meglerforetak:** Scenario Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Tony Alexander Johansen

**Telefon / Mobil:** 22 51 06 50 / 46 44 43 00

**E-post:** tony.alexander.johansen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater

# Notater