



Årsmøte 2022

Tangerudskogen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Velkommen til årsmøte i Tangerudskogen Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5462>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppfølging og vurdering av oppsetting av søppelbrønner i sameiet
6. Rutiner vedr blomster/krans ved begravelse av beboere i sameiet
7. Vedlikehold av lekeplassen
8. Reparasjon av rør ved utekran
9. Jevnlig vedlikeholdsspyling av avløpsrør
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tangerudskogen Sameie

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Arild Lund og Line Bovolden er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

Oppfølging og vurdering av oppsetting av søppelbrønner i sameiet

Forslag fremmet av:

Aina Slåtsveen Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av installering av søppelbrønner.

Styrets innstilling

Denne saken ble også fremmet av forslagsstiller på årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at styret skulle utrede saken videre, og at saken skulle behandles på ekstraordinært årsmøte eller på årsmøtet i 2022.

Søppelbrønner er helt eller delvis nedgravde beholdere for avfall som rommer mer enn vanlige søppeldunker. Avfallet komprimeres på grunn av volum og høyde og holdes i tillegg "nedkjølt" under bakken, noe som hindrer bakterievekst og sjenerende lukt. Systemet ivaretar krav til kildesortering.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten må godkjenne plassering, løsning og volumdimensjonering før man kan etablere en slik avfallsløsning. I motsetning til andre avfallsbeholdere eies nedgravde avfallsløsninger av abonnenten, og det er abonnenten som er ansvarlig for etablering, vedlikehold og kostnader knyttet til dette.

Kostnadene innebærer graving, installering og renovasjonskostnader, der graving og installering vil være engangskostnader.

Styret har kontaktet Strømbergs AS for å få informasjon om priser. Det har ikke vært foretatt noen befaring per i dag.

Se vedlegg for estimerte kostnader/investeringskostnader og besparelser.

Estimerte investeringskostnader beløper seg til kr 250 000.

Når det gjelder renovasjonskostnader, vil disse blant annet avhenge av volum på brønnene. Vi har tatt utgangspunkt i et volumbehov på 2 brønner à 5000 liter. Estimerer kan tyde på at det med et slikt volum kunne være en besparelse på opp mot 30 000 kr per år. Det vil i så fall innebære at investeringskostnadene vil kunne være «inntjent» etter 8 år. Styret understreker at dette kun er estimerer og at både volumbehov og kostnader til graving må beregnes nærmere.

Til tross for at en løsning med søppelbrønner vil være rimeligere i drift, innebærer graving og installering en uforholdsmessig stor engangskostnad. Etter styrets vurdering står ikke nytten i forhold til kostnadene.

Styret har to alternative forslag til vedtak:

1) Det installeres ikke søppelbrønner.

2) Styret går videre med saken og sørger for at Renovasjons- og gjenvinningsetaten vurderer mulighetene for å godkjenne plassering, løsning og volumdimensjonering av søppelbrønner i sameiet på bakgrunn av befaring. Dette, sammen med kostnadsoversikt, legges fram for avstemning i årsmøte.

Forslag til vedtak 1

Godkjenning av installering av søppelbrønner.

Forslag til vedtak 2

Styret går videre med saken og sørger for at Renovasjons- og gjenvinningsetaten vurderer mulighetene for å godkjenne plassering, løsning og volumdimensjonering av søppelbrønner i sameiet på bakgrunn av befaring. Dette, sammen med kostnadsoversikt, legges fram for avstemning i årsmøte.

Forslag til vedtak 3

Det installeres ikke søppelbrønner.

Vedlegg

2. Vedlegg søppelbrønner.pdf

Rutiner vedr blomster/krans ved begravelse av beboere i sameiet

Forslag fremmet av:

Aina Slåtsveen Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør sendes blomster/ krans ved bisettelse/begravelse fra sameiet når beboere dør mens de har adresse her. I alle fall når styret blir informert om at det har skjedd et dødsfall.

Styrets innstilling

Om man skulle gå inn for en slik praksis, må dette etter styrets vurdering gjelde alle seksjonseiere, ikke bare dødsfall styret får kjennskap til. Det vil være svært krevende å sikre likebehandling. Etter styrets vurdering ville det være svært uheldig dersom pårørende skulle oppleve forskjellsbehandling i slike saker. Styret går derfor ikke inn for en slik praksis.

Styrets forslag til vedtak

Det innføres ikke en rutine der styret har ansvar for å sørge for blomster/krans ved bisettelse når beboere dør mens de har adresse her, da det vil være svært krevende å sikre likebehandling, noe styret anser som svært viktig å sikre i en slik sak.

Forslag til vedtak 1

Det bør sendes blomster/ krans ved bisettelse/begravelse fra sameiet når beboere dør mens de har adresse her. I alle fall når styret blir informert om at det har skjedd et dødsfall.

Forslag til vedtak 2

Det innføres ikke en rutine der styret har ansvar for å sørge for blomster/krans ved bisettelse når beboere dør mens de har adresse her, da det vil være svært krevende å sikre likebehandling, noe styret anser som svært viktig å sikre i en slik sak.

Sak 7

Vedlikehold av lekeplassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Å sørge for at lekeplassen er i forskriftmessig stand er svært viktig.

For å oppfylle krav til fallunderlag gitt i forskrift til sikkerhet ved lekeplassutstyr, §11 <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/1996-07-19-703?searchResultContext=1370&rowNumber=1&> vurderer styret det som nødvendig å skifte/fulle på sand innenfor rundstokkområdet (under huskene og lekeapparatene.) Rundstokkene bør også skiftes ut da de er i dårlig forfatning.

Styret innhentet i høst anbud på utskifting av sand, legging av ny duk og bytte av rundstokker og fikk inn ulike anbud i størrelsesorden kr 108 000 – 136 000.

Vi skal holde kostnadene nede, og tok en ny runde for å få pris på påfyll av sand i stedet for utskifting, samt bytte av rundstokker. Da fikk vi anbud i størrelsesorden kr 60 000 – 80 000.

Forslag til vedtak

Vedlikehold av lekeplassen i form av påfyll av sand og utskifting av rundstokker gjennomføres. Avsatte midler i foreslått budsjett benyttes til dette.

Sak 8

Reparasjon av rør ved utekran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utekran ved lekeplassen ble stengt i 2018 etter at det ble oppdaget lekkasje.

Lekkasjen var alvorlig med oppsamling av store vannmengder på gressplenen nede bak tomannsboligene. Daværende styre sørget for befaring ved Obos Prosjekt. Det ble konstatert brudd på vannledning mellom bakkekran og slangekran. Befaringsrapporten viser til skader som tyder på frost og at dette er årsaken til lekkasjen, og det høyst sannsynlig har vært frostspreng på vannledning. Befaringsrapporten peker på at det det valgt en lite fordelaktig løsning med hensyn til frostsikring, og at en utbedring uten å gjøre tiltak for frost vil være en dårlig løsning for framtida. Det har vært et ønske fra flere seksjonseiere å få skaden utbedret. Styret har kontaktet en rekke rørleggerfirmaer

for å få pristilbud på reparasjon av utekran. Ingen av disse har ønsket å komme på en uforpliktende befaring, mens ett firma har stipulert en kostnad på 4- 5000 kr over telefon. Styret har derfor ingen oversikt over hvor mye en slik reparasjon ville koste.

Forslag til vedtak 1

Styret innhenter pristilbud. Forventet kostnad legges inn i forslag til budsjett for 2023.

Forslag til vedtak 2

Rør ved utekran repareres ikke.

Sak 9

Jevnlig vedlikeholdsspyling av avløpsrør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret viser til punkt 5.1 i vedtektene for sameiet, som omtaler seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Styret vektlegger særlig b):

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens innvendige vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Seksjonseierens utvendige vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) selve bygningskroppen med bærende konstruksjoner, ytre tak, vegger samt utvendig trapper.

b) felles vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet inn til bygningen til forgreningspunktet inn til den enkelte bolig.

I løpet av juni måned vil det bli gjennomført en spyling av avløpsrør i de fleste husstander i sameiet.

Dette innebærer høytrykksspyling og rengjøring av stikkledninger fra sluk på bad og frem til stamme, samt fra vannlås på kjøkkenopplegg og frem til stamme. I prisen inngår høytrykksspyling av stammer og bunnledninger frem til hovedledning.

Kostnadene for dette er ca. kr 1 500 pr husstand i 2022. Beløpet betales av sameiet, men blir så belastet videre til de husstandene som har akseptert tilbudet om spyling.

Jevnlig spyling sikrer godt vedlikehold i alle seksjoner på dette punktet gjennom å bidra til å forebygge tette rør og oversvømmelser. Av den grunn mener styret at dette bør settes i system og være en del av felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Det settes av midler i budsjettet hvert 5. år for spyling av avløpsrør i alle seksjoner i sameiet for å sikre godt vedlikehold.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen, ved Inger Ingwersen og Karin Mellebråten, har levert sin innstilling til valg av tillitsvalgte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Evensen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Petter Eliassen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Auraha

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Inger Ingwersen
 - Karin Mellebråten
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sissel Vollan	Idas Vei 146	2021-2022
Styremedlem	Hussain Javaid Butt	Idas Vei 131	2021-2023
Styremedlem	Homeira Saffar Khayatian	Idas Vei 162	2020-2022
Styremedlem	Åse Bjerkeli Tokle	Idas Vei 157	2021-2023
Varamedlem	Martin Shabey Auraha	Idas Vei 149	2021-2022

Valgkomiteen

Inger Ingwersen	Idas Vei 127	2021-2022
Karin Mellebråten	Idas Vei 135	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av tre kvinner og en mann.

Generelle opplysninger om Tangerudskogen Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Tangerudskogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986103937, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Idas Vei 109-157

Idas Vei 144-164

Gårds- og bruksnummer:

102 1117

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

Tangerudskogen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Tangerudskogen sameie har avholdt 10 styremøter i perioden. Styret har også hatt løpende kontakt gjennom året om saker som har krevd oppfølging.

Oppgaver knyttet til daglig drift av sameiet

Besvare henvendelser fra interne og eksterne, behandling av fakturaer og oppfølging av økonomi og avtaler, samt budsjettarbeid, har vært sentrale oppgaver for styret gjennom året.

Inngåelse av ny kollektiv avtale med Telia

Som en videreføring av arbeid fra forrige styre inngikk sameiet ny avtale med Telia om oppgradering av kabelnettet med virkning fra 3.1.2022. Avtalen sikrer at vi får høyere bredbåndshastighet og lavere kostnader for grunnpakka. Arbeidet med oppgraderingen ble ferdigstilt i mars.

Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne har stort sett foregått digitalt, der Vibbo er brukt som kanal. Styret har sendt ut tre informasjonsskriv i perioden: i juni, november og april, i tillegg til annen informasjon gjennom året. Styret oppfatter at dette er en effektiv og god kommunikasjonskanal, der vi raskt har kunnet nå seksjonseierne med nødvendig informasjon, bedt om tilbakemelding eller fått innspill.

1.april 2021 kom det nye regler i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier, jf Eierseksjonssameier: <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/§6a>. Tidligere måtte det hentes inn et aktivt samtykke for at styret skulle kunne kommunisere elektronisk med seksjonseierne. Nå er det endret slik at styret kan kommunisere med seksjonseierne elektronisk, med mindre seksjonseiere reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon. På grunnlag av dette vedtok styret 15.11.21 at det i vårt sameie i framtida som hovedregel kommuniseres elektronisk med seksjonseierne. Unntak vil altså gjelde for seksjonseiere som aktivt reserverer seg mot dette. Så langt har ingen reservert seg mot dette.

Arrangementer

1.søndag i advent ble det igjen arrangert julegrantenning og servert gløgg, pepperkaker og mandariner etter at vi i 2020 måtte avlyse dette årlige arrangementet grunnet pandemien. Cirka 20 møtte opp.

Oppfølging av dugnadsarbeid

Takk til Morten Grøn og Øistein Bovolden, som på eget initiativ sto for innkjøp og montering av takpanner på støyskjermen i etterkant av dugnaden i september 2020, da skjermen ble beiset. Nå håper vi at støyskjermen kan holde i mange år til.

HMS-arbeid

Styret har hatt fokus på brannsikkerhet og fulgt opp tidligere arbeid med dette. Et egenerklæringsskjema om brannsikkerhet ble lagt i postkassene til alle beboerne, der alle ble bedt om å gå gjennom punkter knyttet til brannvernustyr i egen bolig, bevissthet om rømningsveier, oppbevaring av brannfarlig gass og væske, samt generelle sjekkpunkter om elektrisk anlegg.

Styret har gjennomført kontroll av fellesarealene: lekeplassen og avfallsområdet inkludert det elektriske anlegget, i henhold til HMS-rutinene.

Kontroll av elektrisk anlegg i avfallsrommet

Styret har fulgt opp mindre merknader i tilsynsrapport fra Elvia AS etter kontroll av det elektriske anlegget i avfallsrommet. Takk til elektroinstallatør Jan-Kåre Engebakken, som bisto faglig i saken. Styret har mottatt tilbakemelding fra Elvia AS om at avvik er tilfredsstillende utbedret og saken avsluttet.

Innhenting av anbud

Styret har innhentet anbud til ulike formål perioden

- Vedlikehold av lekeplassen

For å oppfylle krav til fallunderlag gitt i forskrift til sikkerhet ved lekeplassutstyr, §11 <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/1996-07-19-703?searchResultContext=1370&rowNumber=1&totalHits=9> vurderer styret det som nødvendig å fylle på sand innenfor rundstokkområdet (under huskene og lekeapparatene). I tillegg vurderer vi det som nødvendig å skifte ut de eldste rundstokkene, som er i dårlig forfatning. Styret innhentet i fjor høst anbud på utskifting og påfylling av sand, legging av ny duk og utskifting av rundstokker og mottok flere tilbud, jamfør egen sak til årsmøtet.

- Spyling av avløpsrør

Styret har innhentet anbud på mittanbud.no for å få utført spyling av avløpsrør i boligene etter henvendelse fra seksjonseier om behov for dette. En slik spyling ble sist gjort i 2014, og styret anser dette som en svært viktig del av vedlikeholdsarbeidet i sameiet. En stor andel av seksjonseierne har bekreftet at de ønsker å benytte seg av tilbudet, som skal utføres 16.-17.juni av Gravco AS. Tilbudet fra Gravco AS ble vurdert som det beste. Det er samme leverandør som utførte spylingen i 2014.

- Reparasjon av rør ved utekran

Utekran ved lekpelessen ble stengt i 2018 etter at det ble oppdaget lekkasje. Lekkasjen var alvorlig med oppsamling av store vannmengder på gressplenen nede bak tomannsboligene. Daværende styre sørget for befaringsrapport ved Obos Prosjekt. Det ble konstatert brudd på vannledning mellom bakkekran og slangekran. Befaringsrapporten viser til skader på Gardena nippel som tyder på frost og at dette er årsaken til lekkasjen, og det høyst sannsynlig har vært frostspreng på 20 mm PEL vannledning. For å utbedre skaden må PEL rør graves frem, punkt repareres og varmekabel ettermonteres for å ivareta frostsikkerheten. Dette er lagt med 20mm PEL uten mulighet til tilstrekkelig avtapping for vinter- stengning. «Her er det valgt en lite fordelaktig løsning med hensyn til frostsikring. Utbedring uten å gjøre tiltak for frost vil være en dårlig løsning for fremtiden.» (Befaringsrapport fra Obos Prosjekt, 21.8.2018).

På bakgrunn av disse funnene besluttet daværende styre å stenge kranen for bruk. Det var ikke budsjettert med denne typen reparasjonskostnader. Skaden ble dermed ikke blitt utbedret. Den er heller ikke blitt utbedret seinere. Styret har kontaktet en rekke rørleggerfirmaer for å få pristilbud på reparasjon av utekran. Ingen av disse har ønsket å komme på en uforpliktende befarings, mens ett firma har stipulert en kostnad på 4- 5000 kr over telefon. Vi har dermed ikke sikre tall på hva en slik reparasjon ville koste, jamfør sak til årsmøtet.

- **Kostnadsestimat på søppelbrønner**

Styret har bygget videre på forrige styres arbeid med dette og innhentet oppdatert informasjon og kostnadsestimat, jamfør egen sak til årsmøtet.

Elbillading i garasjene til firemannsboligene

Styret har jobbet videre med sak om elbillading i garasjene til firemannsboligene. Vi har fått juridisk bistand fra Obos for å tolke den nye § 25 a i eierseksjonsloven som trådte i kraft 1. januar 2021. I henhold til denne loven har den enkelte seksjonseier som disponerer parkeringsplass på sameiets grunn, et rettskrav på å få installert ladepunkt til elbil.

- **Sameiets ansvar**

Som en del av kravet den enkelte har på å få satt opp lader, er det opp til sameiet å påse at strømforsyning er dimensjonert for å kunne forsyne strøm til ladeboksen i de åtte garasjene og sørge for at dette oppgraderes ved behov. Et eventuelt behov for en slik oppgradering vil innebære en felleskostnad, som trolig fordeles på samtlige seksjonseiere (ihht hovedregelen i eierseksjonsloven § 29 og vedtekten 6-1- (1). Alpha Elektro AS har vurdert saken og konkludert med at strømmettet i sameiet er dimensjonert for dette. Det er altså ikke et behov for å oppgradere strømmettet.

Som en del av kravet den enkelte har på å få satt opp lader, er det også opp til sameiet å påse at det monteres infrastruktur slik at den enkelte kan montere lader. Styret har innhentet et pristilbud på dette fra Alpha Elektro AS.

- **Seksjonseiernes ansvar**

Kostnadene til infrastrukturen kan etter all sannsynlighet fordeles likt på de 8 med garasjeplass som har mulighet til å benytte seg av lademuligheten, jf. § 29 annet punktum og vedtektene 6-1 (2) om «nytte»-fordeling. At en seksjonseier ikke har bil eller ikke ønsker å anskaffe en ladbar bil, er ikke grunn til fritak fra å dekke sin andel av dette. Dette innebærer å bekoste infrastruktur, strekkekabler/ledninger fra sikringsboks i søppelrom til de aktuelle garasjene.

- **Den enkelte seksjonseiers ansvar**

Kostnader til selve ladeboksen og ladekostnader (strøm) må den enkelte eier som vil lade, bekoste selv.

Styret har sendt informasjon om dette og pristilbud fra Alpha Elektro AS til samtlige seksjonseiere i firemannsboligene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 226 129.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak viderefakturert kostnader til Pelias.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 196 174, tett opptil budsjetterte kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 32 285 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 343 288.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med kr 60 000 til vedlikehold av lekeklassen i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 1500 av energikostnadene i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tangerudskogen Sameie.

Lån

Tangerudskogen Sameie har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, og fra samme tid ble tillegget for kabel-tv redusert med 8 % for å samsvare med reforhandlet avtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TANGERUDSKOGEN SAMEIE
ORG.NR. 986 103 937, KUNDENR. 5462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 226 129	1 159 575	1 181 000	1 217 000
Andre inntekter		0	840	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 226 129	1 160 415	1 181 000	1 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 624	-19 393	-19 480	-20 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-9 351	-8 016	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 676	-86 776	-90 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-27 173	-4 410	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-10 132	-97 098	-27 000	-80 000
Forsikringer		-196 214	-238 140	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	8	-464 513	-458 510	-484 500	-478 000
Energi/fyring		-7 998	-4 870	-6 500	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 723	-173 768	-180 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-145 771	-108 853	-107 500	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 196 174	-1 249 834	-1 178 780	-1 259 000
DRIFTSRESULTAT		29 955	-89 418	2 220	-42 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 381	168	0	0
Finanskostnader	11	-51	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 330	168	0	0
ÅRSRESULTAT		32 285	-89 250	2 220	-42 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-89 250		
Til opptjent egenkapital		32 285	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		617	16 880
Kundefordringer		0	-16 810
Forskuddsbetalte kostnader		0	44 181
Andre kortsiktige fordringer		0	210
Driftskonto OBOS-banken		259 141	344 719
Sparekonto OBOS-banken		104 530	4 308
SUM OMLØPSMIDLER		364 288	393 488
SUM EIENDELER		364 288	393 488
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		343 287	311 003
SUM EGENKAPITAL		343 287	311 003
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 814	16 880
Leverandørgjeld		1 318	63 031
Skyldige offentlige avgifter	12	849	1 554
Annen kortsiktig gjeld	13	1 020	1 020
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 000	82 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 288	393 488
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2022
Styret i Tangerudskogen Sameie

Sissel Vollan/s/

Hussain Javaid Butt/s/

Åse Bjerkeli Tokle/s/

Homeira S. Khayatian/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 001 299
TV-signaler/Internett	180 120
Pelias viderefakturering f.nr 1075406	32 830
Viderefakturering av faktura 107506	11 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 226 129

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-8 604
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 624

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 351.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 173
SUM KONSULENTHONORAR	-27 173

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-132
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 132

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-306 546
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-154 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-464 513

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 688
Driftsmateriell	-4 700
Snørydding	-80 693
Gressklipping	-8 979
Andre fremmede tjenester	-879
Trykksaker	-1 095
Andre kontorkostnader	-377
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 837
Velferdskostnader	-1 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 771

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	222
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 159
SUM FINANSINNTEKTER	2 381

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	-51

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-849
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-849

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 020

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tangerudskogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tangerudskogen Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-11 12:32:39 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90043165. 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 skadeområdet 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tangerudskogen Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Utbedring lekeplass.	Innkjøp av et nytt lekestativ, utvidelse av sandkassa. Entreprenør: Aktiv Lek AS Sliping og maling av huskestativ. Dugnad.
2020 - 2020	Beising av støyskjerm.	Dugnad
2019 - 2019	Rehabilitering ballbinge	I samarbeid med alle sameier i Idas vei. Kostnad i stor grad finansiert med Spillemidler og midler fra Obos gir tilbake.
2019 - 2019	Bytting av lysarmatur på ballbingen.	
2019 - 2019	Bygging av redskapsbod ved støyskjerm	Dugnad
2018 - 2018	Asfaltering av internvei.	Entreprenør: Alt i Asfalt AS Internvei ved boliger 144-148, 150-162.
2017 - 2017	Rensing av kum ved fellesområdet.	Entreprenør: Ragn Sells AS
2012	Beising av felles garasjeanlegg / søppel	skur.
2011	Snøfangere på grå garasjer og søppelrom.	
2002	Nytt Sameie	Utbygger er Byggholt. Solgt gjennom Exact Kalbakken. 20 eneboliger i kjede. 8 boliger i 4 stk. 2-mannsboliger 8 boliger i 2 stk. 4-mannsboliger

	Antall containere	Volum per container	Totalvolum	Tømminger per uke	Renovasjonsgebyr per år inkl. MVA
LØSNING NÅ					
Restavfall	9 beholdere	660l	5940l	1 per uke	kr 154 380
Papir	7 beholdere	660l	4620l	1 per 2 uker	
NY LØSNING					
Restavfall	1 brønn	5000l	5000l	1 per uke	kr 124 168
Papir	1 brønn	5000l	5000l		
					kr 30 212

Estimert innsparing per år: kr 30 212

Estimerte investeringskostnader

2 brønner	
Molok Classic	kr 50 000
Graving	kr 200 000
Total investering	kr 250 000
Nedbetalt etter x år	8

Arealkrav:

Molok har en \varnothing 1700mm på 5000l

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 5462 **Selskapsnavn:** Tangerudskogen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arild Lund og Line Bovolden er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

- For
- Mot

Sak 5 Oppfølging og vurdering av oppsetting av søppelbrønner i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Godkjenning av installering av søppelbrønner.
- Styret går videre med saken og sørger for at Renovasjons- og gjenvinnigsetaten vurderer mulighetene for å godkjenne plassering, løsning og volumdimensjonering av søppelbrønner i sameiet på bakgrunn av befaring. Dette, sammen med kostnadsoversikt, legges fram for avstemning i årsmøte.
- Det installeres ikke søppelbrønner.

Sak 6 Rutiner vedr blomster/krans ved begravelse av beboere i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

- Det bør sendes blomster/ krans ved bisettelse/begravelse fra sameiet når beboere dør mens de har adresse her. I alle fall når styret blir informert om at det har skjedd et dødsfall.
- Det innføres ikke en rutine der styret har ansvar for å sørge for blomster/krans ved bisettelse når beboere dør mens de har adresse her, da det vil være svært krevende å sikre likebehandling, noe styret anser som svært viktig å sikre i en slik sak.

Sak 7 Vedlikehold av lekeplassen

Vedlikehold av lekeplassen i form av påfyll av sand og utskifting av rundstokker gjennomføres. Avsatte midler i foreslått budsjett benyttes til dette.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 8 Reparasjon av rør ved utekran

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret innhenter pristilbud. Forventet kostnad legges inn i forslag til budsjett for 2023.
- Rør ved utekran repareres ikke.

Sak 9 Jevnlig vedlikeholdsspyling av avløpsrør

Det settes av midler i budsjettet hvert 5. år for spyling av avløpsrør i alle seksjoner i sameiet for å sikre godt vedlikehold.

- For
- Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Aina Evensen

Styremedlem (1 skal velges)

- Jan Petter Eliassen

Varamedlem (1 skal velges)

- Martin Auraha

Valgkomité (2 skal velges)

- Inger Ingwersen
- Karin Mellebråten

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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