



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 798 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 996798119

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 277 592	2 092 053
Sum inntekter		2 277 592	2 092 053
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		2 061 307	2 263 023
Sum kostnader		2 126 344	2 328 060
Driftsresultat		151 248	-236 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 234	40 986
Sum finansinntekter		51 234	40 986
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		51 234	40 986
Resultat før skattekostnad		202 482	-195 021
Årsresultat		202 482	-195 021
Totalresultat		202 482	-195 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 482	-195 021
Sum overføringer og disponeringer		202 482	-195 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 749	81 136
Sum fordringer		90 749	81 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 994	985 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 994	985 519
Sum omløpsmidler		1 244 743	1 066 655
SUM EIENDELER		1 244 743	1 066 655

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 193 927	991 445
Sum opptjent egenkapital		1 193 927	991 445
Sum egenkapital		1 193 927	991 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 066	55 710
Annen kortsiktig gjeld		29 750	19 500
Sum kortsiktig gjeld		50 816	75 210
Sum gjeld		50 816	75 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 244 743	1 066 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360515

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 996 798 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 277 592	2 092 053
Sum inntekter		2 277 592	2 092 053
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	65 037
Annen driftskostnad		2 061 307	2 263 023
Sum kostnader		2 126 344	2 328 060
Driftsresultat		151 248	-236 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 234	40 986
Sum finansinntekter		51 234	40 986
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		51 234	40 986
Resultat før skattekostnad		202 482	-195 021
Årsresultat		202 482	-195 021
Totalresultat		202 482	-195 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 482	-195 021
Sum overføringer og disponeringer		202 482	-195 021



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 749	81 136
Sum fordringer		90 749	81 136
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 994	985 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 153 994	985 519
Sum omløpsmidler		1 244 743	1 066 655
SUM EIENDELER		1 244 743	1 066 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 193 927	991 445
Sum opptjent egenkapital		1 193 927	991 445



Sum egenkapital	1 193 927	991 445
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 066	55 710
Annen kortsiktig gjeld	29 750	19 500
Sum kortsiktig gjeld	50 816	75 210
Sum gjeld	50 816	75 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 244 743	1 066 655



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7767

BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Sjøstjernen, Badehusgata 27, 1440 Drøbak.

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 møtet. 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. Valg av tillitsvalgte for 2026/2027

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

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.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7767 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte for 2026/2027

Det skal velges 2 nye styremedlemmer og 4 varamedlemmer for 2026/2027

Innstilling

A Som styremedlemmer for 2 år foreslås :

Asbjørn Hansen, ST 1

Bente Erlandsen, St 5

B Som varamedlemmer for 1 år foreslås :

Leif Sverre Boland, St 1

Tom Bjerke, St 3B

Jens Christian Sundem, St 5

Morten Thomas Landvik St 3A

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Hansen
- Bente Erlandsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Christian Sundem
- Leif Sverre Boland
- Morten Thomas Landvik
- Tom Bjerke



Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Chris Munkvold (2025 - 2027)

Styremedlem Bente Erlandsen (2024 - 2026)

Styremedlem Asbjørn Hansen (2025 - 2027)

Styremedlem Øyvind Larssen (2025 - 2027)

Styremedlem Olav A Weyergang-Nielsen (2024 - 2026)

Varamedlem Leif Sverre Boland

Varamedlem Tom Bjerke

Varamedlem Mourits Patursson

Varamedlem Per Christian Sæther

Sameiet består av 38 seksjoner fordelt på 4 avdelinger.

Boligsameiet Sogsti Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer

996798119, og ligger i Frogn kommune med følgende adresser:

Sogsti terrasse 1

Sogsti terrasse 3A

Sogsti terrasse 3B

Sogsti terrasse 5A

Sogsti terrasse 5B

Postadressen er 1446 Drøbak

Gårdsnummer 71 og Bruksnummer 456

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

Boligsameiet Sogsti terrasse har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeide

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.

Styrets hovedprioritet har vært og er vedlikehold av bygningsmassen. Den representerer store verdier for beboerne.

St 3A har fått malt vestveggen inkludert utskifting av beskadiget panel. Det var mer fuktskader enn forventet. Årsberetningen fra St 3A gir mer detaljert beskrivelse.

St 1 og 3B har i samråd med Drøbak Malemesterservice utsatt utbedringene til våren 2026.

Ny strømleverandør og Norgespris

Styret vedtok i september å innføre Norgespris i alle fellesområder i sameiet, og byttet samtidig til Gudbrandsdal Energi, noe som har ført til en betydelig reduksjon i våre el-kostnader.

Brannsikkerhet

Styret hadde i sommer i gjennomgang av sameiets fellesområder med tanke på brannsikkerhet. Nye brannslukningsapparater ble satt opp i alle garasjer og svalganger kombinert med skilting av rømningsveier.

Det er inngått avtale med S24 om årlig kontroll av alle fellesområder, samt, i tillegg, kontroll av private brannslukningsapparater.

Elektriske anlegg

Styret har i høst inngått en avtale med Minel (Drøbak Elektriske) om årlig kontroll av alle el-installasjoner i sameiets fellesområder. Dette inkluderer bodene i garasjeanleggene.

Skjøtselsavtale / Raanaasdammen

Avtalen sameiet har med Sogsti skog 4 og kommunen om pleie av Raanaasdammen og skogen rundt er videreført. AU i 3A og 3B utnevner 2 representanter for sameiet.

Installasjon av varmepumper

Årsmøtet 2025 avviste styrets forslag til plassering av varmepumpers utedel på terrassene. Styrets forslag innebar plassering på vestveggen. Etter en god debatt ble det på årsmøtet fremmet ønsker om alternative plasseringer, deriblant plassering av utedel på vegg mellom terrassedør og rekkverk for terrassen.

Det nye styret tok med seg årsmøtets innspill, og etter et faglig utredning fra en representant fra produsent, har styret gjort vedtak om to mulige plasseringer av varmepumpenes utedel:

- plassering på stativ ved vestvegg
- plassering på stativ ved vegg mellom terrassedør og rekkverk på terrassen.

De øvrige retningslinjene, som selve monteringen med støy- og vibrasjonsdempende stativ, er som tidligere. Det samme gjelder krav om maks støynivå på 38 db målt på naboens terrasse.

Solskjerming

Sameiets vestvendte og solrike beliggenhet krever god solskjerming både for forebyggende sollys og varme.

I årsmøtet 2025 ble styrets forslag at markiser skal være av felles utseende ikke vedtatt.

Det er i dag ingen standard for tekniske løsninger for andre valg enn markiser. Med tanke på en mer enhetlig fasade i sameiet, er det fra styret et ønske å komme frem til en felles løsning som ivaretar vår standard, som er markiser, og som i tillegg åpner for en annen type solskjerming.



Pr i dag ser styret på screens som det mest egnete alternativet til markiser, men når det gjelder St 1 og St 5 er skråvinduene en teknisk utfordring.

Styret har hatt kontakt med 2 produsenter av screens med tanke på tilpasning til skråvinduene. Målinger gjort av begge produsenter, viser at det kun er nok høyde og bredde i ST 1 til at en screensramme kan tilpasses basert på dagens utvalg. Dette innebærer at kurvmarkise i dag er eneste alternativ for St 5.

Den tekniske utviklingen i segmentet solskjerming går fort. Det vil stadig komme nye produkter på markedet, så styret ser det som svært viktig å komme frem til en omforent standard.

Vi ser gjerne at beboermøtene i Sogsti terrasse nå tar del i denne diskusjonen, og kommer med innspill til styret.

Styret vil så gå videre med prosjekt "markiser og alternativer" og fremme forslag til årsmøtet 2027.



Årsberetning for 2025 fra AU i ST1, ST3A, ST 3B og ST 5

Sogsti terrasse 1

Arbeidsutvalget har bestått av Asbjørn Hansen (leder), Leif Sverre Boland og styreleder Chris Munkvold.

Det har i perioden vært begrenset møteaktivitet i arbeidsutvalget, dette på grunn av reiser, og dermed ikke enkelt å få koordinert møteaktiviteten.

Det er avholdt to beboermøter i forbindelse med dugnad i mai og tenning av adventslys i november.

Dugnaden og lystenning hadde begrenset deltagelse, men ble gjennomført i god stemning. Tening av adventslys med servering forsøker vi å beholde som en årlig tradisjon.

Sluk på terrasser er kontrollert.

Felles oppgaver som vask av heis og trapper er fortsatt viktige oppgaver.

Vi har ikke hatt noen uventede hendelser, som igjen har gitt behov for utbedringer i dette året. Det er bra for, uforutsette hendelsene påvirker sterkt vår handlingsfrihet til å gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver.

Planlagt vedlikehold, som var maling/repasjoner på vestveggen, er blitt utsatt til 2026 på grunn av kapasitet hos entreprenør,

Det er ikke installert nye varmpumper i ST1 i inneværende år.

Slik kontroll er gjennomført av de enkelte og rapportert inn.

Felleskostnadene har vært fast kr 4.750, - i 2025, og forblir det samme i 2026.

Sogsti terrasse 3A

Avdelingsutvalget har i 2025 bestått av Per-Christian Sæther og Øyvind Larssen med sistnevnte som leder og dermed medlem i sameiestyret

Avdelingsutvalget har gjennomført fire møter. Det er avholdt to beboermøter. Ett beboermøte i forbindelse med vårens dugnad 13. mai og ett møte 27. November.

Julemøtet med sosialt samvær ble avholdt på Reenskaug Hotel 12.12. Vi var 18 personer som hadde en hyggelig kveld.

Endring i beboeroversikt

Det har vært ett eierskifte. Leilighet H0402 er solgt til Hole/Dølvik

Drift og vedlikehold

Vestveggen ble som planlagt vasket og malt to strøk. Vinduene ble også malt.

Beskadiget panel ble skiftet. Det var en noe mere fuktskader enn forventet spesielt på vindskier i 4 og 5 etasje som medførte ekstrakostnader.

Karnappvindu 3 etg. syd ble byttet. Dette var ikke planlagt og derfor ikke inkludert som en vedlikeholdskostnad i budsjettet for 2025.

Heishuset vasket og malt 1 strøk i felles dugnad med 3B.

Inspeksjon av takstein i oktober og ødelagt takstein ble byttet ut. I tillegg fjernet man masse mose i rennene som er helt ytterst på taket over stuevinduene. Mosen ble fjernet bl.a. for å redusere risikoen for fuktskader.

Det er foretatt egenkontroll med filming av alle sluk på terrassen vår og høst. Dette er dokumentert til avdelingsleder.

Det er ikke budsjettet med store vedlikeholdsprosjekter i 2026.



Økonomi

Felleskostnadene ble økt fra kr. 4.500 til kr. 5.000 gjeldene fra 01.01.2025

Resultatet for 2025 ble noe dårligere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak ekstra kostnader i forbindelse med utbedring av fuktskader. I tillegg måtte ett karnappvindu skiftes som ikke var budsjettert.

Det er ikke budsjettert med økning av felleskostnadene i 2026. Det ble imidlertid i beboermøte i november gitt tilslutning om at det kan innkreves en engangsinnbetaling pr boenhet dersom uforutsette vedlikeholdskostnader krever det.

Sogsti terrasse 3B

Arbeidsutvalget har bestått av:

Olav Weyergang-Nielsen, leder

Rolf Dølvik (til mai 2025)

Tom Bjerke

Det har vært gjennomført to formelle AU-møter og en rekke uformelle møter/samtaler.

Det har vært gjennomført ett beboermøte (november), der det bl.a. ble vedtatt å opprettholde felleskostnadene på kr. 5000,- pr. mnd., også for 2026. I tillegg har det vært informasjon og kommunikasjon gjennom samtaler og på e-post

Rolf Dølvik solgte sin leilighet i 2 etg. i mai. Den ble overtatt av Håkon og Bodil Isdahl som flyttet inn i juni. Synnøve Isdahl (99) i 5.etg, døde 8. juli. Leiligheten er nå solgt og vil bli overtatt 01.04.2026

Vedlikehold

I tillegg til det faste arbeidet til vaktmesteren, har flere av beboerne gjort større og mindre arbeider i blomsterbed, skråningen m.m. I mai gjennomførte arbeidsutvalget beising av svalgang og trapp til 5. etg. i juni ble heishuset vasket og malt i en felles dugnad med 3A.

Drøbak Malermesterforretning vasket østveggen i mai, og det ble anslått at den fortsatt har minst 2-3 års levetid før det blir nødvendig å male. DMMF skulle i utgangspunktet også male på vestsiden, men p.g.a. forsinkelser i 3A og dårlig samspill med «værgudene», ble prosjektet flyttet til vår 2026.

Utskifting av karnappvinduer i 5 etg syd og 3. etg nord, kom senere i gang enn forventet. Utskiftingen i 5. etg syd ble gjennomført i oktober, men p.g.a. været ble utskifting 3. etg nord utsatt til vår 2026.

Det har vært gjennomført fotografering av terrassesluk.

Planlagt vedlikehold

Når utskiftingen av karnappvindu i 3.etg. nord blir gjennomført til våren vil de fleste karnappvinduene være i tilfredsstillende tilstand. Men det må påregnes å måtte bytte noen flere om ikke så altfor lenge. Som nevnt vil det bli gjennomført maling av vinduene, panel, vindskier og blikk på utspringene på vestfasaden.

I en gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområdene, er det påpekt en del småfeil som må rettes raskt. Det er også antydnet at sikringsskapet bør moderniseres.

Økonomi

Husets økonomi er god, og de forventede vedlikeholdskostnadene i 2026 vil trolig bli som antydnet i budsjettet eller noe over. Dette vil bl.a. avhenge av når utskiftingen av



sikringsskap vil bli gjennomført.

Sogsti terrasse 5

Arbeidsutvalget har bestått av:

Bente Erlandsen (leder og styremedlem)

Mourits Patursson (vara)

Trond Grefsrud

Det er gjennomført 3 formelle møter i arbeidsutvalget. Videre er det gjennomført 3 husmøter.

Dugnad ble avholdt 26.04, med påfølgende sosialt samvær med grilling.

Julelystenning med sosialt samvær.

Vedlikehold 2025

I 2025 ble det utført skifte av alle vinduer i kjøkken i 2. etg. B og 3. etg. A. av Borgen Bygg service AS

Inspeksjon av sluk på tak gjennomført.

Det er foretatt egenkontroll med filming av alle sluk som er dokumentert.

Vedlikehold 2026

Det skal byttes ut dårlig panelbord der det trengs, og noen dårlige vindskier på terrasser/tak.

Utbedring av manglende blekk under takstein i 3B. Montere sikkerhets bolter/skruer.

Utføres av Borgen Bygg service AS. Bytte av vinduer i karnapp 4. etg. A. Skifte utgangsdører. Det er bedt om anbud for skifte av utgangsdører fra et

utvalg byggefirmaer. (Utgifter til dette skal dekkes av den enkelte husstand)

Fellesutgiftene er uendret kr. 4.500.- pr. mnd.

AU i avd. 5 fortsetter med Bente Erlandsen (leder og styremedlem), Jens Christian Sundem (vara) og Trond Grefsrud.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter for elbil. Innbetaling av felleskostnader utgjorde kr. 2.202.000 mens kr. 75.592 var innbetaling for lading av elbil. Det har vært en økning i innbetaling av felleskostnader i 3A og 3B i 2025.

Driftskostnadene var i 2025 kr 2.126.344 mot budsjett på kr 2.260.303 og i 2024 var det kr. 2.328.060. De lavere driftskostnadene sammenlignet med budsjett skyldes bl.a. kr. 92.901 lavere vedlikeholdskostnader og kr 149.350 lavere kostnader til vaktmester inkl. snømåking enn budsjettert. Kostnadene til brannsikring var imidlertid kr 59.526 høyere enn budsjett. De høyere kostnader til brannsikring var bl.a. for å gjennomføre de tiltakene som var fastsatt i HMS planen. Finansinntektene er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 202.482 og foreslås ført til egenkapital. Det budsjetterte resultatet var kr. 13.728.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 193 927, fordeling avdelingsvis se note 13.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom året.

Fordeling andel egenkapital:

	ST 1	ST 5	ST 3A	ST 3B	Sum
Andel Egenkapital pr. 1.1.	276 934	130 310	230 020	354 181	991 445
Resultat	220 225	1 285 -	41 118	22 090	202 482
Andel Egenkapital pr. 31.12	497 159	131 595	188 902	376 271	1 193 927

Avdelingsregnskapene ligger vedlagt lengre bak.

**Budsjett 2026****Inntekter**

Det budsjetteres inntekter på til sammen 2.253.430,- hvor innbetalte felleskostnader utgjør kr. 2.202.000 og ladeinntekter elbil kr. 51.430, -. Det er ikke budsjettet med økning av innbetaling til felleskostnader i 2026.

Kostnader

Sum driftskostnader er budsjettet til kr 2.338.272,- hvorav kr 735.000, - er utbedringer og vedlikehold av bygningsmassene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sogsti Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0168 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975806791
--	---	-------------------------------



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/om-revision/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975800679



BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE ORG.NR. 996798119, KLIENTNR. 7767

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 000	2 047 000	2 202 000	2 202 000
Ladeinntekter elbil		75 592	0	0	51 430
Andre inntekter		0	45 053	51 430	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 277 592	2 092 053	2 253 430	2 253 430
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 037	-8 037	-16 999	-18 200
Styrehonorar	4	-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	5	-9 688	-9 188	-9 359	-9 700
Forretningsførerhonorar		-97 210	-93 470	-96 600	-101 000
Konsulenthonorar		-40 823	-21 877	-18 143	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-941 593	-1 310 952	-962 444	-1 058 002
Forsikringer		-215 640	-164 952	-210 000	-235 200
Kommunale avgifter	7	-17 480	-11 794	-8 004	-18 500
Ladekostnader EL-bil		-8 922	-7 141	-10 020	-10 020
Energi/fyring	8	-145 832	-146 240	-160 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 340	-190 950	-189 279	-205 000
Andre driftskostnader	9	-387 780	-306 459	-522 355	-470 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 126 344	-2 328 060	-2 260 203	-2 338 272
DRIFTSRESULTAT		151 248	-236 007	-6 773	-84 842
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	51 234	40 986	20 501	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		51 234	40 986	20 501	40 000
ÅRSRESULTAT		202 482	-195 021	13 728	-44 842
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-195 021		
Til opptjent egenkapital:		202 482	0		



BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE ORG.NR. 996798119, KLIENTNR. 7767

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 441	78 614
Andre kortsiktige fordringer	11	1 308	2 522
Driftskonto OBOS-banken		221 098	433 540
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10
Sparekonto OBOS-banken		633 761	337 805
Sparekonto OBOS-banken II		299 134	214 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 244 743	1 066 655
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 244 743	1 066 655
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 193 927	991 445
SUM EGENKAPITAL		1 193 927	991 445
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 750	19 500
Leverandørgjeld		21 066	55 710
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 816	75 210
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 244 743	1 066 655
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 20.02.2026
Styret i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Chris Munkvold /s/

Bente Erlandsen /s/

Olav Arthur Weyergang-Nielsen /s/

Asbjørn Hansen /s/

Øyvind Larssen /s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 01	570 000
Felleskostnader 3A	600 000
Felleskostnader 3B	600 000
Felleskostnader 05	432 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 202 000

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-57 000
SUM STYREHONORAR	-57 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 496

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 688
SUM REVISJONSHONORAR	-9 688

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-642 099
Drift/vedlikehold VVS	-13 925
Drift/vedlikehold elektro	-22 421
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 567
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 966
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 144
Kostnader dugnader	-1 554
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-941 593

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 445
Vann- og avløpsgebyr	-3 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-17 480

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 832
SUM ENERGI / FYRING	-145 832

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 849
Annet driftsmateriale	-10 536
Lyspærer og sikringer	-1 114
Vaktmestertjenester	-230 020
Snørydding	-87 400
Andre driftskostnader	-6 589
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 496
Andre kontorkostnader	-4 186
Bank- og kortgebyr	-2 587
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-19 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-387 780

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	19 055
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 927



SUM FINANSINNTEKTER	51 234
----------------------------	---------------

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 308
------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 308
---	--------------

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2025	2024
Saldo 01.01	991 445	1 186 466
017767	220 225	173 947
057767	1 285	-206 579
3A7767	-41 118	-123 867
3B7767	22 090	-38 522

SUM EGENKAPITAL	1 193 927	991 445
------------------------	------------------	----------------

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



7767 - Boligsameiet Sogsti Terrasse

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	017767	057767	3A7767	3B7767	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	570 000	432 000	600 000	600 000	2 202 000
LADEPUNKT	18 320	17 366	15 194	24 713	75 592
SUM DRIFTSINNEKTER	588 320	449 366	615 194	624 713	2 277 592
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2 115	-1 691	-2 115	-2 115	-8 037
STYREHONORAR	-15 002	-11 993	-15 002	-15 002	-57 000
REVISJONSHONORAR	-2 550	-2 038	-2 550	-2 550	-9 688
FORR.FØRERHONORAR	-25 586	-20 453	-25 586	-25 586	-97 210
KONSULENTHONORAR	-10 745	-8 589	-10 745	-10 745	-40 823
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 371	-225 381	-345 225	-290 617	-941 593
FORSIKRINGER	-56 756	-45 371	-56 756	-56 756	-215 640
KOMMUNALE AVGIFTER	-4 482	-3 035	-4 914	-5 049	-17 480
LADEPUNKT	-2 340	-1 901	-2 340	-2 340	-8 922
ENERGI / FYRING	-39 531	-24 157	-34 186	-47 958	-145 832
KABEL- / TV-ANLEGG	-51 677	-41 310	-51 677	-51 677	-196 340
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-90 425	-72 942	-118 701	-105 713	-387 780
SUM DRIFTSKOSTNADER	-381 580	-458 861	-669 796	-616 107	-2 126 344
DRIFTSRESULTAT:	206 740	-9 495	-54 603	8 605	151 248
FINANSINNEKTK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	13 485	10 780	13 485	13 485	51 234
RES. FINANSINNT/KOSTN.	13 485	10 780	13 485	13 485	51 234
RESULTAT	220 225	1 285	-41 118	22 090	202 482



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 7767 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim