



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 504 956
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSTAD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975504956

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 959	3 045 383
Sum inntekter		3 038 959	3 045 383
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 576	7 036
Annen driftskostnad		2 398 673	2 588 954
Sum kostnader		2 586 284	2 732 910
Driftsresultat		452 675	312 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 003	3 428
Sum finansinntekter		9 003	3 428
Annen finanskostnad		94 221	95 285
Sum finanskostnader		94 221	95 285
Netto finans		-85 218	-91 857
Resultat før skattekostnad		367 457	220 616
Årsresultat		367 457	220 616
Totalresultat		367 457	220 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 457	220 616
Sum overføringer og disponeringer		367 457	220 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		286 688	234 214
Sum varige driftsmidler		286 688	234 214
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		286 688	234 214
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 990	-2 981
Andre fordringer		107 961	119 729
Sum fordringer		111 951	116 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		854 778	616 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		854 778	616 129
Sum omløpsmidler		966 729	732 876
SUM EIENDELER		1 253 417	967 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 002	
Udekket tap			332 455
Sum opptjent egenkapital		35 002	-332 455
Sum egenkapital		35 002	-332 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 100 000	1 183 322
Sum annen langsiktig gjeld		1 100 000	1 183 322
Sum langsiktig gjeld		1 100 000	1 183 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 677	34 353
Leverandørgjeld		70 367	64 434
Annen kortsiktig gjeld		32 372	17 437
Sum kortsiktig gjeld		118 415	116 224
Sum gjeld		1 218 415	1 299 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 253 417	967 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 563482

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 504 956
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSTAD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 975 504 956
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 959	3 045 383
Sum inntekter		3 038 959	3 045 383
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		33 576	7 036
Annen driftskostnad		2 398 673	2 588 954
Sum kostnader		2 586 284	2 732 910
Driftsresultat		452 675	312 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 003	3 428
Sum finansinntekter		9 003	3 428
Annen finanskostnad		94 221	95 285
Sum finanskostnader		94 221	95 285
Netto finans		-85 218	-91 857
Resultat før skattekostnad		367 457	220 616
Årsresultat		367 457	220 616
Totalresultat		367 457	220 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 457	220 616
Sum overføringer og disponeringer		367 457	220 616



Organisasjonsnr: 975 504 956
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		286 688	234 214
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		286 688	234 214
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 990	-2 981
Andre fordringer		107 961	119 729
Sum fordringer		111 951	116 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		854 778	616 129
Sum omløpsmidler		966 729	732 876
SUM EIENDELER		1 253 417	967 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	35 002	
Udekket tap		332 455
Sum opptjent egenkapital	35 002	-332 455
Sum egenkapital	35 002	-332 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 100 000	1 183 322
Sum annen langsiktig gjeld	1 100 000	1 183 322
Sum langsiktig gjeld	1 100 000	1 183 322
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 677	34 353
Leverandørgjeld	70 367	64 434
Annen kortsiktig gjeld	32 372	17 437
Sum kortsiktig gjeld	118 415	116 224
Sum gjeld	1 218 415	1 299 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 253 417	967 090



Organisasjonsnr: 975 504 956
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2298

SKOGSTAD BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SKOGSTAD 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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Skogstua.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte av revisor fra Ottestad Revisjon til Alpha Revisjon
9. Energikartlegging
10. Endring av husordensreglene for Skogstad boligsameie
11. Endring av vedtekter for boligsameiet og garasje.

Med vennlig hilsen,

Styret i SKOGSTAD 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
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Henry Tran 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thayaparan Sinnathurai

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roar Hansen

Sak 8

Bytte av revisor fra Ottestad Revisjon til Alpha Revisjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Skogstad Boligsameie har i lengre tid benyttet Ottestad Revisjon som revisor uten å reforhandle avtalen. Etter anbefaling fra OBOS har sameiet innhentet et tilbud fra Alpha Revisjon. Revisor er en tredjepartsleverandør som gjennomgår regnskapet og sikrer at det er i henhold til gjeldende lover og regler.

Begrunnelse:

- **Kostnadsbesparelse:** Den nye prisen på 10.000kr er lavere enn den budsjetterte kostnaden på 14.000kr.
- **Effektivitet:** Alpha Revisjon er anbefalt av OBOS og forventes å levere revisjonstjenester på en mer effektiv måte.
- **Tidsbesparelse:** Byttet vil medføre mindre administrativt arbeid og raskere gjennomføring av revisjonsprosessen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å inngå avtale med Alpha Revisjon som ny revisor for Skogstad Boligsameie fra og med inneværende regnskapsår.

Sak 9

Energikartlegging

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Etter vedtaket av det reviderte bygningsenergidirektivet i EU i april 2024, er norske boligselskaper pålagt å iverksette energiltak for å unngå økonomiske sanksjoner. For å oppfylle disse kravene, må vi først



kartlegge vår nåværende energibruk og planlegge nødvendige tiltak.

Begrunnelse:

Energikrav og økonomiske konsekvenser: EUs bygningenergidirektiv stiller krav til lavere energiforbruk i bygg. Bygg med dårlig energikarakter vil ha høyere risiko hos finansinstitusjoner, noe som kan føre til dårligere betingelser ved behov for finansiering og forsikring. Ved å kunne vise til en vedlikeholdsplan og

1. energikartlegging, vil vi kunne senke risikoen knyttet til boligselskapet.

Energieffektiviserende tiltak: Reduksjon av energiforbruk gjennom tiltak på klimaskall (vegg, vindu, dører, tak ventilasjon), energiforsyning (varmepumpe, fjernvarme, bio m.m.), og styring (EOS, SD).

Effektreduserende tiltak: Reduksjon av energiforbruk i gitte tidsrom, som gir lavere energipris når utstyr benyttes og et lavere effektledd. Dette inkluderer smarthus og energilagring.

2. Lokal energiproduksjon: Mulighet for lokal energiproduksjon som solceller og solfangere.

Gjennomføring: Energikartleggingen vil bli utført i henhold til Enovas programkriterier, noe som er nødvendig

3. for at støttemidlene skal utbetales. OBOS kan bistå med bestilling av energikartlegging.

Lenker til mer informasjon:

- <https://www.obos.no/temasider/forvaltning/slik-oppfyller-dere-de-nye-energikravene-69c0da67>

Korrespondanse med OBOS:

"EUs bygningenergidirektiv stiller krav til lavere energiforbruk i bygg. Dette betyr at bygg med dårlig energikarakter vil ha høyere risiko hos diverse finansinstitusjoner. Igjen gir dette over tid dårligere betingelser ved behov for finansiering og forsikring. Å kunne vise til vedlikeholdsplan og energikartlegging vil i seg selv senke risikoen knyttet til boligselskapet."

Totalkostnad:

- Totalkostnad: 130.000 kr eks. mva.
- Med støtte (50%) og mva: 81.250 kr inkl. mva.

Støtte: Styret har søkt og fått bevilget støtte fra ENOVA. Det er også mulig å søke ytterligere 20% støtte gjennom Oslo kommune.

Forslag til vedtak

Skogstad Boligsameie vedtar å gjennomføre en energikartlegging til en kostnad av 81.250 kr inkl. mva. Dette beløpet inkluderer støtte fra ENOVA (50%) og mva. Det er også mulig å søke ytterligere 20% støtte gjennom Oslo kommune.

Sak 10

Endring av husordensreglene for Skogstad boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogstad boligsameie. For å sikre at reglene er oppdaterte og relevante, foreslås følgende endringer. Se vedlagt dokument med endringer i rødt.

Forslag til vedtak

Vedta endringene.

Vedlegg

1. Husordensregler.pdf

Sak 11

Endring av vedtekter for boligsameiet og garasje.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene regulerer rettigheter og plikter for seksjonseiere i Skogstad boligsameie. For å sikre at vedtektene er oppdaterte og relevante, foreslås følgende endringer. Se vedlagt dokument med endring i rødt.

Forslag til vedtak

Vedta endringer.

Vedlegg

2. Ingers Nytt forslag endringer.pdf



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Skogstad Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skogstad Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 367 457,-. Årsregnskapet 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets 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. Betyggende 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 18.06.2025
Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



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

Ingen vesentlig avvik

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 848 314.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Andre planlagte vedlikehold er av lekeplass, garasjefasader og søplehuset samt. Energikarlegging.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SKOGSTAD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 504 956, KUNDENR. 2298

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 919 948	2 796 504	2 866 104	3 130 000
Andre inntekter	3	119 011	248 879	50 000	7 800
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 038 959	3 045 383	2 916 104	3 137 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-16 920	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-135 000	-120 000	-150 000	-135 000
Avskrivninger	13	-33 576	-7 036	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 261	-11 295	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-118 275	-112 320	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-32 704	-13 413	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-304 790	-612 604	-381 000	-396 500
Forsikringer		-249 166	-229 882	-252 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-653 812	-550 623	-636 133	-730 000
Energi/fyring		-153 513	-201 133	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-383 431	-355 340	-372 000	-387 000
Andre driftskostnader	10	-490 721	-502 343	-499 200	-493 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 586 284	-2 732 910	-2 598 333	-2 726 500
DRIFTSRESULTAT		452 675	312 474	317 771	411 300
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 003	3 428	0	0
Finanskostnader	12	-94 221	-95 285	-88 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 218	-91 857	-88 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		367 457	220 616	229 771	319 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 002	0		
Reduksjon udekket tap		332 455	220 616		



SKOGSTAD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 504 956, KUNDENR. 2298

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	286 688	234 214
SUM ANLEGGSMIDLER		286 688	234 214
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 990	-2 981
Forskuddsbetalte kostnader		107 961	103 000
Andre kortsiktige fordringer		0	16 729
Driftskonto OBOS-banken		687 927	465 361
Sparekonto OBOS-banken		166 851	150 768
SUM OMLØPSMIDLER		966 729	732 876
SUM EIENDELER		1 253 417	967 090
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		35 002	0
Udekket tap		0	-332 455
SUM EGENKAPITAL		35 002	-332 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 100 000	1 183 322
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 100 000	1 183 322
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 372	17 388
Leverandørgjeld		70 367	64 434
Påløpte renter		15 677	17 675
Påløpte avdrag		0	16 678
Annen kortsiktig gjeld		0	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 415	116 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 253 417	967 090
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Skogstad Boligsameie

Thayaparan Sinnathurai

Inger Sognli

Morten Sundvoll

Ole-Andreas Sjømoen

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 500 440
TV/Internett	364 608
Garasje	50 400
Bodleie	3 750
Forretningslokale	750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 919 948

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lading av elbil (charge365)	46 827
Leie av skogstua	300
Leie av fryseboks	7 800
Garasjer	23 000
Opprydding kundereskontro	84
Lokale	3 000
Parkeringsleie 2024	28 000
Vaskeri	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	119 011

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER -19 035

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 952, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 261.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -32 704

SUM KONSULENTHONORAR -32 704**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -64 636

Drift/vedlikehold elektro -34 388

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 756

Drift/vedlikehold brannsikring -152 225

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -9 228

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -29 055

Kostnader dugnader -4 502

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -304 790**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -403 464

Feieavgift -11 968

Renovasjonsavgift -238 380

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -653 812**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -19 358

Skadedyrarbeid/soppkontroll -64 371

Vaktmestertjenester -247 500

Renhold ved firmaer -134 436

Snørydding -15 606

Andre fremmede tjenester -1 211

Andre kostnader tillitsvalgte -952

Andre kontorkostnader -1 206

Kontingenter -2 923



Bank- og kortgebyr	-3 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-490 721

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 466
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	491
Andre renteinntekter	46
SUM FINANSINNTEKTER	9 003

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-94 166
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-94 221

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser		
Tilgang 2024	86 050	
Avskrevet i år	-21 513	
		64 537
Støttemur+platting		
Tilgang 2023	241 250	
Avskrevet tidligere	-7 036	
Avskrevet i år	-12 063	
		222 151
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		286 688

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-33 576
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	800 000	
Nedbetalt i år	100 000	
		-1 100 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 100 000
------------------------------------	-------------------



Styrets årsrapport

Styrets Årsberetning

I løpet av året har styret avholdt 10 styremøter og gjennomført flere viktige tiltak for å forbedre sameiets drift og økonomi.

Vi har avsluttet kontrakten med Anticimex på grunn av høye kostnader og har ny avtale med de gjennom Obos fra 2025. For trappevask har vi byttet leverandør på grunn av dårlig arbeid og høye priser, og en ny kontrakt er signert med Trappevask Service. Avtalen med Bygårdsservice AS er blitt gjennomgått, og vi har igangsatt konkrete tiltak for å forbedre gjennomføringen av arbeidsoppgavene.

En brannteknisk tilstandsanalyse av fellesarealene har blitt utført gjennom Norsk Brannvern, og vi er i prosess med å lukke avvikene. Alle gamle slukkeapparater i tavlerommet er erstattet med slukkeampuller, slukkerne i kjellere er skiftet og det er montert nye slukkere i alle oppganger. Tidligere søppelnedkast er tettet nedenfra med brannhemmende materiale. Branninstruks er hengt opp i alle oppganger, og personberegning for Skogstua er utført.

Vi har byttet forsikringsselskap for sameiet til Gjensidige og refinansiert sameiets lån ved å bytte fra DNB til OBOS Banken for å sikre lavere renter.

To dugnader ble arrangert, hvor fellesarealer ble ryddet og feid. Gamle sykler og barnevogner som har stått ubrukt i flere år, ble fjernet. Murveggen mellom nummer 58 og 60 ble malt, og graffiti ble fjernet.

Et styremedlem og et varamedlem fratrådte sine verv, og vi gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling for å håndtere dette.

Behovet for utskifting av internkabel strøm ble kartlagt, og det ble konkludert med at kapasiteten er tilstrekkelig, og ingen utskifting er nødvendig per dags dato.

Vi er i gang med et bærekraftsprosjekt. Vi er i prosess med OBOS prosjekt om bærekraft og energikartlegging for å oppfylle nye energidirektiv. Vi har søkt og fått innvilget støtte av Enova til deler av dette.

Redskapsrommet i det gamle vaskeriet er innredet, og oppslagstavler er hengt opp i alle oppganger. Rengjøring av nedløpsrør fra taket er utført. Behovet for godkjenning av lekeplassen og oppgradering av søppelhuset til bedre funksjonalitet er kartlagt, og disse tiltakene skal gjennomføres i 2025.

Vi har utarbeidet kontrakt for utleie av ekstra lagerrom og innhentet alle kontrakter med eksterne leverandører digitalt. Styret har også opprettet en kredittkonto med kort på 25.000 kr fra Monter.

I tillegg har styret jobbet med dag-til-dag drift som søppelhåndtering, låser, parkering, utleie og konflikthåndtering.



Forslag til generalforsamling mai 2025. Endring fra tidligere versjon med rød skrift.

HUSORDENSREGLER for Skogstad boligsameie

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogstad boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre, som eventuelt kan søke bistand til konfliktløsning eksternt. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når overtredelsen skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører Alle felles inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Fellesrom i kjellere: Sykler, akebrett, barnevogner – som er i jevnlig bruk – kan settes i fellesrom i kjellere.

4.2 Trappegang utenfor leilighetene: Utsmykking i trappegangen kan kun finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i oppgangen. Utsmykkingen må ikke være til hinder for rømningsvei ved brann, være brannfarlig eller være til hinder for renhold.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder: Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene. I korte perioder kan private gjenstander oppbevares, kun etter avtale med styret.

5 Utvendige fellesarealer Ved bruk av fellesarealene skal det ryddes opp etterpå. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking Røyking er forbudt i innvendige fellesområder. Det er ikke ønskelig at det røykes på lekeplassen og ved felles sitteplasser. Ta hensyn.

7 Dyrehold Husdyr kan ikke holdes uten styrets godkjenning.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero i sameiet.



9 Støyende arbeider Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

10 Grilling Grilling er ikke tillatt på verandaene.

11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

11.1: Parkering og kjøring på eiendommen Parkering finner sted på egen parkeringsplass. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester, se Vibbo for registrering av gjest. Se for øvrig mer informasjon om parkeringsbestemmelsene på informasjonsplakater. Innkjøring til oppgangene skal unngås så sant det ikke er nødvendig (flytting, sykdom etc)

11.2: Vask av kjøretøy. Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11.3: Utleie av parkeringsplass Det er ikke mulig å leie ut parkeringsplass til andre beboere i sameiet. Oppsigelse av p-plass meldes til styret v/parkeringsansvarlig. Se kontaktinformasjon på sameiets nettsider.

12 Skilt til postkasser/dører Alle postkasser skal ha like skilt.

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med beboerens navn.

13 Fasader Markiser og solskjerming kan settes opp i hht. bestemmelser etablert av sameiet.

Tørking av tøy på verandaen tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

14 Avfallshåndtering Avfall skal sorteres i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Papp/papir i egen kontainer, glass/metall i egen kontainer. Plastavfall, matavfall og restavfall sorteres i fargede poser og kastes i søppelhuset.

15. Tørkeplasser Tørkeplassene kan benyttes mandag-fredag kl. 08.00-kl 21.00. . Lørdag kl. 08.00-kl.15.00. Skal ikke benyttes på søn-og helligdager.

16 Endring av husordensreglene Endring av husordensreglene må vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Vedtatt på generalforsamlingen våren 2021. Erstatte husordensreglene fra 29.10.07

Vedtatt på årsmøte 24.04.2025



Forslag til årsmøtet mai 2025. Endringer fra forrige versjon i rødt

VEDTEKTER FOR SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

§1

Eiendommen Gnr.94, bnr.88, Bergensveien 58 til 72, 0963 Oslo, ble omdannet til Sameie i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 2.mai 1985. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som er basert på de enkelte seksjoners areal. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene, er bindende for seksjonseiere og overdragelse av eierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter.

§2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser.

§3

En ideell eiendoms-andel, sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, benevnes seksjon. Til enhver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker til endringen.

§4

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel i henhold til de ovennevnte dokumenter, og å utleie boligen. Overdragelse og utleie skal forhåndsgodkjennes av styret eller forretningsfører med minst 14-fjorten-dagers forutgående varsel før innflytting/overdragelse finner sted. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. I tilfelle nektelse kan grunnen for dette forslaget opplyses. Hyblene kan kun bebos av en husstand på maks 2 personer. UTGÅR



Ved utleie skal eieren påse at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak fra sameiermøte samt styret. For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtektene, kan styret forlange leiekontrakten fremlagt.

Skal leiligheten i det vesentligste benyttes til ervervsmessig formål, må det søkes styret om tillatelse til det.

§5

Seksjonseiere fraskriver seg forkjøps- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelsen gjelder ikke mellom seksjonseiere av en seksjon, hvor avtalen mellom disse seksjonseierne er avgjørende.

Sameiet kan ikke oppløses uten at seksjonseierne er enige om dette.

§6

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom de har eksklusiv bruksrett til. (Med vedlikehold menes oppussing, istandsettelse og fornyelse av interiør, og dette inkluderer elektrisk opplegg fra leilighetens sikringstavle og vann og avløpsrør til og fra felles rørledning, dog ikke innstøpte ledninger.)

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis så ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter og Sameiet, ved styret, kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende seksjonseiers regning.

§7

Utvendige arrangementer på bygning, så som markiser, antenner, m.v., er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – **også i leiligheten** – skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter. Det er seksjonseiers ansvar å sørge



for dette samt å sende inn Samsvarserklæring, FDV dokumentasjon og annen relevant dokumentasjon til styret.

§8

Sameiets utgifter fordeles iht sameiets sameiebrøk, med unntak av kostnadene til TV som fordeles med et likt beløp på alle.

Endringer av fordelingsnøkler eller anvendelse av disse tilligger årsmøtet.

Ved vesentlig budsjettavvik skal styret snarest underrette seksjonseierne om dette og gi forslag til justering av "husleien". Andel fellesutgifter skal betales forskuddsvis pr. måned.

Sameiet kan vedta at utgifter eller påkostninger som er ønsket av en gruppe seksjonseiere, og som er til særdeles fordel for den gruppe seksjonseiere, skal dekkes særskilt av den aktuelle gruppe seksjonseiere. Seksjoner som er sammenslått til én enhet regnes som en seksjon i de tilfeller hvor det skal innbetales enkeltbeløp, som ikke er fellesutgifter.

§9

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.



Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i seksjonseiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierne har stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene fattes alle beslutninger av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Man kan møte med fullmektig som må ha skriftlig, datert fullmakt.

På ordinært årsmøte skal behandlet:

1. Årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlem
4. Styrets forslag til budsjett for kommende år (sendes med innkallelsen).
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

§10

Selskapets virksomhet ledes av et styre på én styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styreleder og vara velges for ett år om gangen. Styreleder velges særskilt. Styreleder, -medlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmer, styreleder og varamedlem skal enten være seksjonseiere, deres ektefeller, eventuelt samboere eller andre kvalifiserte personer. Sameiets styre forplikter Sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede. Det føres protokoll over styremøter. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører. Styret må forelegge årsmøtet alle saker av viktighet.

Dersom sameiets interesser tilsier det, gis styret fullmakt til å erverve en seksjon i sameiet. Styret får godtgjort sine direkte økonomiske utlegg samt den godtgjørelse som årsmøtet bestemmer.



Det hører innunder styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

§11

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser over Sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§38 og 39. Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/eller gjentatt brudd på husordensreglene anses som vesentlig mislighold .

§12

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmedesvis svarer til den del av, og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg kan disponere over, og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i bygget.

§13

Garasjene er eiet av respektive eiere i sameiet. Styret har drifts-ansvaret for garasjene. Det vises til egne vedtekter for garasjene.

§14

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelse overfor sameiet, er det tinglyst en pantobligasjon stor kr 30.000,- i hver seksjon med prioritet etter 85% av seksjonens lånetakst til enhver tid.

§15

Eventuelle tvistigheter mellom Sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

§16



Disse seksjonseievedtektene kan kun forandres ved 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

§17

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal "Lov om eierseksjoner" av 16.06.2017 nr 65 anvendes.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 6.september 1994.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 24.mars 1998.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 28.mars 2007.

Godkjent av Sameiets ekstraordinære sameiermøte 20.september 2012.

Godkjent av Sameiets årsmøte 29.april 2019

Godkjennes av årsmøte 14.mars 2023

Godkjennes av årsmøte 24.04.2025

Vedlegg: Vedtekter for garasjene i Skogstad boligsameie



FORSLAG TIL ÅRSMØTET 2025. ENDRING FRA FORRIGE VERSJON I RØDT

VEDTEKTER FOR GARASJENE I SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

§1

Eierne av garasjene xxxxx leier ca. 90 m2 av Skogstad Boligsameies eiendom G.nr.94/B.nr.88. Styret i Skogstad boligsameie / (heretter kalt Styret) drifter garasjene i samarbeid med OBOS

§2

Kun seksjonseiere i Skogstad Boligsameie har rett til å erverve lxx garasje. Ingen seksjonseier, med unntak av Skogstad Boligsameie, har rett til mer enn en garasje.

En seksjonseier har rett til å disponere garasjen så lenge vedkommende overholder bestemmelsene i disse vedtektene . XX Overtrer en garasjeeier noen av disse bestemmelser og/eller vedtak, har Styret rett til å si opp avtalen med en måneds varsel. XX

§3

Overdragelse av en garasje er ikke gyldig uten samtykke fra Styret.

Garasje kan selges/kjøpes sammen med boligseksjon, eller selges/kjøpes separat mellom allerede eksisterende seksjonseiere i sameiet. Salg av garasje kan foregå ved oppslag på Vibbo, oppslagstavler i alle oppganger eller lapper i postkasser.

§4

Garasjeeiere har adgang til fremleie av sin garasje. Beboere i Skogstad Boligsameie har fortrinnsrett. Utleie til personer utenfor sameiet kan tillates, men kun tidsbegrenset via styret og kun grunnet manglende interesse for garasjeleie hos beboere i Skogstad Boligsameie og kun så lenge denne manglende interessen består.

§5

Strøm/stikkontakt i garasje er kun til ladning av startbatteri, motorvarmer mm. Altså ikke til el-bil, el-sykkel eller tilsvarende.

Garasjeporter kan ikke skiftes, males/beises i andre farger eller på andre måter endres slik at dette gjør noe med utseende eller konstruksjonen, - uten godkjenning fra Styret i sameiet.

§6

Styret kan innkalle til dugnad for garasjeeiere. Eierne av garasjene må sende inn forslag til oppgaver til Styret i god tid før dugnad. Om ikke det er deltakere nok på dugnad, eller nødvendige oppgaver ikke blir utført, kan Styret sette bort arbeidet til profesjonelle.

§7

XX

Saker som en garasjeeier ønsker å få behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret senest 3 uker før årsmøtet.

§8

Endring av disse vedtekter kan kun besluttes av årsmøtet i Skogstad boligsameie med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Oslo Mai 2025





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 2298 Selskapsnavn: SKOGSTAD 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.