



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 264 586  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 126 827	1 106 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 126 827</b>	<b>1 106 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 523	90 139
Annen driftskostnad		3 821 856	1 222 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 939 379</b>	<b>1 312 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 812 552</b>	<b>-205 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		674	206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>674</b>	<b>206</b>
Annen finanskostnad		126 833	11 182
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 833</b>	<b>11 182</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 159</b>	<b>-10 976</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 938 711	-216 690
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 747	14 695
Andre fordringer		19 863	11 083
Sum fordringer		32 610	25 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 903	2 024 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 903	2 024 359
Sum omløpsmidler		171 512	2 050 137
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 983 489	44 777
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 983 489</b>	<b>-44 777</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 983 489</b>	<b>-44 777</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 905 013	1 994 455
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 905 013</b>	<b>1 994 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 905 013</b>	<b>1 994 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		955	437
Leverandørgjeld		57 700	63 524
Skyldige offentlige avgifter			3 525
Annen kortsiktig gjeld		191 333	32 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 988</b>	<b>100 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 155 001</b>	<b>2 094 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507755

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 264 586  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 971 264 586  
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 126 827	1 106 796
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 126 827</b>	<b>1 106 796</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		117 523	90 139
Annen driftskostnad		3 821 856	1 222 372
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 939 379</b>	<b>1 312 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 812 552</b>	<b>-205 715</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		674	206
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>674</b>	<b>206</b>
Annen finanskostnad		126 833	11 182
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 833</b>	<b>11 182</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 159</b>	<b>-10 976</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 938 711	-216 690
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>



Organisasjonsnr: 971 264 586  
SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 747	14 695
Andre fordringer		19 863	11 083
Sum fordringer		32 610	25 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		138 903	2 024 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		138 903	2 024 359
Sum omløpsmidler		171 512	2 050 137
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 983 489	44 777
Sum opptjent egenkapital		-2 983 489	-44 777



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 983 489</b>	<b>-44 777</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 905 013	1 994 455
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 905 013</b>	<b>1 994 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 905 013</b>	<b>1 994 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	955	437
Leverandørgjeld	57 700	63 524
Skyldige offentlige avgifter		3 525
Annen kortsiktig gjeld	191 333	32 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>249 988</b>	<b>100 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 155 001</b>	<b>2 094 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>



Organisasjonsnr: 971 264 586  
SKJØNHAUGFELTET 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 2023

Skjønhaugfeltet Boligsameie

15. juni 2023

Selskapsnummer: 2637





## Velkommen til årsmøte i Skjønhaugfeltet 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:

15. juni 2023 kl. 19:00, Rådhuset på Bjørkelangen.

### 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.

### Annen informasjon

Årsmøtet er i kommunestyresalen. Det serveres kaffe, mineralvann og kringle.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag fra styret om vedtektsendringer i §§ 2, 3 og 5 vedrørende (a) ventileringsanlegg, (b) varmepumper, (c) piper og (d) framleie/bruksoverlating
5. Forslag fra styret om engasjement av eksternt styreleder
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie**



Sak 1

### **Konstituering**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**Styrets innstilling**

A) Styreleder Lene Haanshus

B) Innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

C) OBOS v/

**Forslag til vedtak**

Godkjent.

Sak 2

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport (2637).pdf



Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

## Forslag fra styret om vedtektsendringer i §§ 2, 3 og 5 vedrørende (a) ventileringsanlegg, (b) varmepumper, (c) piper og (d) framleie/bruksoverlating

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

(a) Det vil være en fordel at ventileringsanleggene nevnes eksplisitt i vedtektene §2 og §5 for å unngå flere misforståelser når det gjelder inngrep og endringer i ventileringsanleggene

(b) Det ble vedtatt på årsmøtet i 2015 at det ikke var lov å montere varmepumper. Det bør derfor ikke være anledning for styret til å gi tillatelse, slik det nå står i § 5. I så fall bør forbudet tas opp på et nytt årsmøte.

(c) Det vil være greit at vedtektene fastslår eksplisitt at pipene er fellesanlegg i §2

(d) *Bruksoverlating* er et bedre begrep enn *bortleie*, da det dekker overlating av bruken av seksjonen enten det betales leie eller ikke. Videre bør styret vite hvem som bor i sameiet for å kunne oppgi dette til myndighetene i tilfelle brann el. ulykker, og for å kunne varsle beboere direkte i akutte tilfeller. § 3

De foreslåtte endringene er markert i teksten vedlagt.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslaget.

### Vedlegg

2. 2023 Forslag vedtektsendringer.pdf



Sak 5

## Forslag fra styret om engasjement av ekstern styreleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kontrakten med ekstern styreleder Lene Haanshus forlenges for 1 periode på samme vilkår – 50.000 kr for styreperioden.

### Forslag til vedtak

Kontrakten med ekstern styreleder Lene Haanshus forlenges for 1 periode på samme vilkår – 50.000 kr for styreperioden.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder skal velges for 1 år.

2 faste styremedlemmer skal velges for 2 år, i tillegg til de 2 som ikke er på valg i år.

Inntil 2 varamedlemmer til styret skal velges for 1 år. De deltar aktivt i styrearbeidet.

Valgkomité med minst 2 medlemmer velges for 1 år.

2 medlemmer til lekeplasskomiteen skal velges for 1 år.

Lov om boligsameier krever at det skal være et styre på minst 3, så vi har kandidater til å fylle lovens minimumskrav og litt til. Til verv der det ikke er noen forslag, kan det foreslås kandidater på årsmøtet.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lene Haanshus

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roy Tore Grimshei
- Runar Thor Gunnarsson



**Valg av 1 varamedlem styret** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem styret:

- Sigrid Strømsnes

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lene Haanshus	Linjevegen 12
Styremedlem/sekretær	Glenn Hansen	Ringvollveien 5 A
Styremedlem	Roy Tore Grimshei	Ringvollveien 4 C
Styremedlem	Runar Thor Gunnarsson	Ringvollveien 2 F
Styremedlem	Målfrid Karin Rudsvik	Ringvollveien 2 B

### Valgkomiteen

Joel Ødegård	Ringvollveien 5 B
Marit Molidalen (trukket seg i løpet av året)	Ringvollveien 2 A

### Lekeplassansvarlige

Desiree Nyberg  
Yosief Kifle

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via e-post [skjonhaugfeltet@styrerrommet.no](mailto:skjonhaugfeltet@styrerrommet.no) eller Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Skjønhaugfeltet Boligsameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Skjønhaugfeltet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971264586, og ligger i AURSKOG-HØLAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 317

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

Skjønhaugfeltet Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Årsmøtet i 2022 ble holdt i rådhuset på Bjørkelangen 15. juni.

Perioden siden forrige årsmøte har vært todelt – de første månedene fylt med avslutningen av det store malings- og rehabiliteringsprosjektet, og resten av perioden forsøk på å gjette oss fram til mest mulig riktige beslutninger med voksende usikkerhet når det gjelder de største utgiftspostene våre – kommunale avgifter og lånekostnader.

Vi fikk ikke valgt varaer til styret på årsmøtet, så styrearbeidet har vært drevet av de 5 faste styremedlemmene.

Styremøtene er avviklet i styrekontoret. Det ble holdt et konstituerende styremøte i juni, i uka etter årsmøtet, og det er siden gjennomført 9 ordinære styremøter. Til sammen 112 saker er behandlet. Det var befaring på eiendommen på et av styremøtene høsten 2022.

Styremedlemmer har ellers deltatt på OBOS' høstkonferanse og enkelte av OBOS' digitale opplæringskurs for styremedlemmer.

Det ble organisert dugnad høst og vår med et visst oppmøte, og rydding av uteområdene. Tenning av julegrana var første søndag i advent.

Klagesakene mot firmaet Thygesen – som utførte forrige del av malings- og rehabiliteringsprosjektet i 2020 – fortsatte fra 2021, og også utover høsten 2022. Til slutt ble det alvorligste ordnet opp i, og styret anser dette som avsluttet.

Siste trinn i den utvendige rehabiliteringen ble utført av det romeriksbaserte firmaet Buma. Arbeidene startet opp som planlagt i april 2022, og ble avsluttet i juli. Garasjebyggene (ikke portene), verandarekkverkene og de resterende husveggene ble malt, og en del råtnede bord skiftet. De husveggene som var malt i 2020 fikk et ekstra strøk med maling, så nå er alt malt med høykvalitetsmaling med minst 12 – 15 års levetid. Også utetrappene og svalgangene ble beiset, og en del utvendige detaljer som en utetrapp, noen gjerder, lekeapparater og utemøblene.

Ved ferdigbefaringen i august kom det 10 klager. De fleste gjaldt mindre malingssøl, som ble utbedret. 1 klage på lekkasje fra veranda i 2. etg. viste seg å være av eldre dato, og blir utbedret.

Etter at malerarbeidene var ferdige, ble det satt opp nye postkasser. Det er også satt opp to nye kasser til strøsand.

I brannsikringsmåned november ble det delt ut nye røykvarslerbatterier i alle postkasser, sammen med et HMS-skjema for egensjekk av noen punkter for brannsikkerhet og lekkasjefare i leilighetene. 21 svar kom innen fristen, resten har kommet etter purring og til slutt noen på tlf. Det mangler fra de 2 leilighetene som kommunen eier.

Det ble oppdaget sist sommer at det ikke var samsvar mellom seksjonsnummer og adresser i matrikkelen (det offentlige registeret over eiendommer). Feilen må ha oppstått ved seksjoneringen i 1989, og ble nå rettet opp av kommunen ved at adressene ble beholdt.



Det har vært kontroll av avløp og ventileringskanaler i noen utvalgte leiligheter, som ikke avdekket noen feil.

Ringvollveien er en privat vedlikeholdt vei, og alle husstander som har atkomst fra Ringvollveien er medansvarlige. Styret fikk i 2021 til en avtale med de 3 eneboligene. I løpet av høsten 2022 ble en ny firemannsbolig oppført i Ringvollveien, som også må være med på å dele utgiftene til snørydding og veivedlikehold. Den første biten av Ringvollveien fikk ødelagt veidekket av anleggsmaskinene under byggingen. Styret har inngått avtale med entreprenøren Romerike Miljøbygg om at skadene utbedres i løpet av sommer/høst i forbindelse med annen byggevirksomhet i nærheten. Det nye sameiet har vedtektsfestet medansvar for vedlikehold av Ringvollveien.

Firmaet Sigurd Dahl rydder snø i Ringvollveien og på parkeringsplassene, men ikke stikkveiene inn til de enkelte husene.

Romerike Vedlikeholdstjeneste klipper plenene og utfører enkelte andre grøntarbeider.

Det er ikke så langt noen som har krevd etablering av elbillading i sameiet, slik det er anledning til ifølge loven. Styret har gjort en del undersøkelser, og kommet til at det mest hensiktsmessige blir å etablere 2 – 4 frittstående utendørs ladepunkter på den ene parkeringsplassen. Det er innhentet 3 tilbud på et slikt opplegg for å ha det klart hvis det kommer noen krav.

Selv om det store rehabiliteringsprosjektet er ferdig, er det flere ting som bør skiftes i overskuelig framtid: Garasjeportene, ventileringsmotorene på loftene, inngangsdører og vinduer. Styret har ikke ønsket å sette i gang med flere nye prosjekter før rentesituasjonen har stabilisert seg. Men det er ved feierinspeksjon avdekket sprekker i 16 av de 30 pipeløpene i sameiet. Det mest aktuelle er stål-innsats i alle pipeløpene, og styret arbeider med innhenting av tilbud med sikte på utbedring før neste fyringssesong.

3 leiligheter er solgt i perioden, en leilighet til er leid ut, og den ene kommunale leiligheten har fått ny leieboer. Totalt er nå 4 leiligheter utleid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 78 476.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltaket innebærer en økning av felleskostnader på 20 % fra 01.02.2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 279 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skjønhaugfeltet Boligsameie.

### Lån

Skjønhaugfeltet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Skjønhaugfeltet Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skjønhaugfeltet Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CP77-37FXB-0ACQO-CT14Y-IC644-61TNE



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 13:15:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CP77-37FXB-0ACQO-CT14Y-IC644-61TNE

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).

Vedlegg 1

### 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/validator>

14 av 29 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 264 586, KUNDENR. 2637

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 123 360	910 750	1 105 000	1 425 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	3 300	0
Ekstra felleskostnader		0	185 974	0	0
Andre inntekter	3	3 467	10 072	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 126 827</b>	<b>1 106 796</b>	<b>1 118 300</b>	<b>1 425 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 523	-11 139	-8 000	-11 139
Styrehonorar	5	-100 000	-77 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-17 061	-11 469	-12 000	-6 250
Andre honorarer		-3 000	-2 000	-2 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-75 518	-73 388	-77 500	-79 500
Konsulenthonorar	7	-9 470	-14 375	-20 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-3 188 017	-569 450	-3 079 000	-279 000
Forsikringer		-104 349	-95 600	-116 000	-121 000
Kommunale avgifter	9	-329 220	-373 533	-360 000	-381 000
Energi/fyring	10	-20 067	-21 218	-20 000	-25 000
Andre driftskostnader	11	-78 156	-63 339	-68 000	-90 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 939 379</b>	<b>-1 312 511</b>	<b>-3 862 500</b>	<b>-1 111 889</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 812 552</b>	<b>-205 715</b>	<b>-2 744 200</b>	<b>313 111</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	674	206	0	0
Finanskostnader	13	-126 833	-11 182	0	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-126 159</b>	<b>-10 976</b>	<b>0</b>	<b>-164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 938 711</b>	<b>-216 690</b>	<b>-2 744 200</b>	<b>149 111</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-171 913		
Udekket tap		-2 938 711	-44 777		



### SKJØNHAUGFELTET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 264 586, KUNDENR. 2637

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		12 747	4 336
Kundefordringer		0	16 121
Forskuddsbetalte kostnader		9 616	5 321
Andre kortsiktige fordringer	14	10 247	0
Driftskonto OBOS-banken		138 903	2 024 359
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 983 489	-44 777
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 983 489</b>	<b>-44 777</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 905 013	1 994 455
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 905 013</b>	<b>1 994 455</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 141	5 762
Leverandørgjeld		57 700	63 524
Skyldige offentlige avgifter		0	3 525
Påløpte renter		955	437
Annen kortsiktig gjeld	17	181 192	27 211
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>249 988</b>	<b>100 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>171 512</b>	<b>2 050 137</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Aurskog-høland, 05.05.2023  
Styret i Skjønhaugfeltet Boligsameie



Lene Haanshus/s/

Runar Thor Gunnarsson/s/

Roy Tore Grimshei/s/

Målfrid Karin Rudsvik/s/

Glenn Hansen/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 KLASIFISERING 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	1 097 760
Lån	25 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 123 360</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter	3 467
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 467</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 523
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 523</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket X for kr 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 061.

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

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 720
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 470</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeid gulv og fasade, Buma AS	-2 671 702
Utskifting av verandadører, Jørn R Skullerud AS	-484 975
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 156 677</b>
Drift/vedlikehold VVS	-4 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 116
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 188 017</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-206 670
Renovasjonsavgift	-122 550
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-329 220</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-20 067
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-20 067</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-5 569
Annet driftsmateriale	-2 119
Lyspærer og sikringer	-2 336
Snørydding	-38 138
Gressklipping	-18 990
Andre fremmede tjenester	-464
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 210
Andre kostnader tillitsvalgte	-900
Andre kontorkostnader	-349
Bank- og kortgebyr	-2 854
Velferdskostnader	-4 226
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-78 156</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-77
Andre renteinntekter	10
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>674</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 833
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 833</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	10 247
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 247</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,168 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 545	
Nedbetalt i år	62 726	
		-1 931 729

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,168 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt i år	26 716	
		-973 284

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 905 013****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar og arbeidsgiveravgift	-28 525
Lån fra styreleder	-150 000
Annen påløpt kostnad	-2 667

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-181 192**



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 3207697. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Forslag fra styret om vedtektsendringer i §§ 2, 3 og 5 vedrørende (a) ventileringsanlegg, (b) varmepumper, (c) piper og (d) framleie/bruksoverlating

Begrunnelse for endringsforslagene:

- (a) Det vil være en fordel at ventileringsanleggene nevnes eksplisitt i vedtektene §2 og §5 for å unngå flere misforståelser når det gjelder inngrep og endringer i ventileringsanleggene
- (b) Det ble vedtatt på årsmøtet i 2015 at det ikke var lov å montere varmepumper. Det bør derfor ikke være anledning for styret til å gi tillatelser, slik det nå står i § 5. I så fall bør forbudet tas opp på et nytt årsmøte.
- (c) Det vil være greit at vedtektene fastslår eksplisitt at pipene er fellesanlegg i §2
- (d) *Bruksoverlating* er et bedre begrep enn *bortleie*, da det dekker overlating av bruken av seksjonen enten det betales leie eller ikke. Videre bør styret bør vite hvem som bor i sameiet for å kunne oppgi dette til myndighetene i tilfelle brann el. ulykker, og for å kunne varsle beboere direkte i akutte tilfeller. § 3

De foreslåtte endringene er markert i teksten

## § 2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 73 bnr 317 i Aurskog-Høland kommune, ligger i sameie mellom de 30 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Ventileringsanleggene med kanaler fra kjøkken og bad og motor på loftet, pipene, stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheteres sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Seksjonene i første etasje har en eksklusiv bruksrett til veranda tilknyttet seksjonen på lik linje med verandaene til seksjonene i andre etasje. Platting eller andre type tilbygg tilknyttet veranda kan kun bygges etter søknad til styret og med styrets skriftlige tillatelse. Veranda regnes som tilbygg med rekkverk, platting regnes som tilbygg uten rekkverk.

## § 3 Rettslig rådighet over seksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, ~~bortleie~~ bruksoverlating og pantsettelse. Eiere som overlater bruken av sin seksjon til andre, plikter å holde styret informert om navn og kontaktinformasjon til bruker.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. eierseksjonsloven (esl.) § 23.

## § 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på verandaen. Verandaene i 1. og 2. etasje er likestilt når det gjelder vedlikehold, som i praksis betyr at



seksjonseier vedlikeholder innsiden av verandarekkverket, samt i 2. et. fliser/tregolv oppå membranen og i 1. et. ev. platting eller flislegging på bakken. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og -ansvar fremgår av eierseksjonslovens § 32.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseierne kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre bygningsmessige forandringer (fasadeendringer) vedrørende seksjonen, eller sette opp radio/TV/parabol-antenn, levegg m.m. Seksjonseierne kan heller ikke montere varmepumpe i sin seksjon ~~uten styrets godkjenning~~, og ikke endre eller demontere hele eller deler av ventileringsanlegget. Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap, dvs. sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. fremgår av eierseksjonslovens § 33. Både seksjonseierne og sameiet kan komme i erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, jf. esl. §§ 34 og 35.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.06.23

**Selskapsnummer:** 2637 **Selskapsnavn:** Skjønhaugfeltet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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