



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 295 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 17.02.2022 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		438 475	
Sum inntekter		438 475	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		167 785	
Sum kostnader		167 785	0
Driftsresultat		270 690	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185	
Sum finansinntekter		185	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		185	0
Ordinært resultat før skattekostnad		270 875	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 875	0
Årsresultat		270 875	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 875	
Sum overføringer og disponeringer		270 875	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		81 359	
Sum fordringer		81 359	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 747	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		205 747	
Sum omløpsmidler		287 106	0
SUM EIENDELER		287 106	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		270 875	
Sum opptjent egenkapital		270 875	
Sum egenkapital		270 875	0
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		2 287	
Annen kortsiktig gjeld		13 944	
Sum kortsiktig gjeld		16 231	0
Sum gjeld		16 231	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 106	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 405902

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 295 595
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 17.02.2022 - 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		438 475	
Sum inntekter		438 475	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		167 785	
Sum kostnader		167 785	0
Driftsresultat		270 690	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		185	
Sum finansinntekter		185	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		185	0
Ordinært resultat før skattekostnad		270 875	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		270 875	0
Årsresultat		270 875	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 875	
Sum overføringer og disponeringer		270 875	



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		81 359	
Sum fordringer		81 359	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		205 747	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		205 747	
Sum omløpsmidler		287 106	0
SUM EIENDELER		287 106	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		270 875	
Sum opptjent egenkapital		270 875	



Sum egenkapital	270 875	0
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	2 287	
Annen kortsiktig gjeld	13 944	
Sum kortsiktig gjeld	16 231	0
Sum gjeld	16 231	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	287 106	0



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 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

2128 Skogsåsen 4 Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Skogsåsen 4 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 29. mars 2023 kl. 19:30 på Fjelltun (Myrvoll Vel), Myrvollveien 7 A, 1415 Oppegård

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skogsåsen 4 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Skogsåsen 4 Boligsameie avholdes
onsdag 29. mars 2023 kl. 19:30 på Fjelltun (Myrvoll Vel),
Myrvollveien 7 A, 1415 Oppegård.**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - 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

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2022
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Husordensregler
 - B) Nytt punkt vedtekter kapitel 5
 - C) Nytt punkt vedtekter kapitel 2 i vedtektene

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer 1 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - D) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år

Styret i Skogsåsen 4 Boligsameie

Morten Larsen	Erik Børresen	Silje Fålun
Trude Nystad Rasmussen	Ludvig Skolt	Marius Tank-Nielsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Larsen	Skogsåsen 17 A
Styremedlem	Erik Børresen	Skogsåsen 15 B
Styremedlem	Silje Fålun	Skogsåsen 13 D
Styremedlem	Trude Nystad Rasmussen	Skogsåsen 15 D
Styremedlem	Ludvig Skolt	Skogsåsen 17 B
Styremedlem	Marius Tank-Nielsen	Skogsåsen 17 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skogsasen4@styrerommet.no
Se Skogsåsen 4 Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/2128> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via 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 Skogsåsen 4 Boligsameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

Skogsåsen 4 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929295595, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 93

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

Skogsåsen 4 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 Alpha Revisjon AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

I 2022 har styret i Skogsåsen 4 Boligsameie hatt 13 møter. De største sakene har vært: overtakelse av fellesareal og garasje fra JM, vannlekkasje i garasjetaket, befaring av fasader med oppfølging, husordensregler, brøyting og strøing, filtre og service på aggregatet, budsjett for 2023, HMS-rutiner, avfall, brannalarm.

Vi har opprettet en avtale med Alt-Mann AS om brøyting og strøing, og med intensjon om å utvide denne avtalen med gartnertjenester på sommerhalvåret.

Vi har hatt løpende dialog med de andre sameiestyrer i Skogsåsen.

Vi hadde en vellykket sommergrillfest sammen med sameie 3.

Fremtidige planer:

Vi tenker å ha dugnader etter behov for å vedlikeholde utearealer og garasjen.

Pågående arbeid:

Gatebelysning ved 11-rekken, Regulere varmen i garasjen, Parkering i gaten, oppfølging etter befaring av fasader.

BESKYTTET



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.

Resultat

Årets resultat på kr 270 875 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 270 875.

Dette er en god arbeidskapital etter så kort tid. Det er et nytt sameie og det er viktig å bygge kapital for fremtidige kostnader.

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 102 000 til 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 mangler sammenligningstall, men budsjetterer med kr 25 000 i energi/ fyring.

Forsikring

Styret har budsjettert med kr 135 000 i forsikringer.

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 6,67% økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

Dette tilsvarer en økning fra kr 15 til kr 16 pr. kvm.

I tillegg er det en ny linje på felleskostnadene på kr 150 pr. plass som gjelder garasje.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Skogsåsen 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skogsåsen 4 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva



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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

25.02.2023 12.20.33

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 295 595, KUNDENR. 2128

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 17.02.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	341 635	0	672 000
Andre inntekter	3	96 840	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		438 475	0	672 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-9 306
Styrehonorar		0	0	-66 000
Revisjonshonorar	4	-2 000	0	-3 000
Forretningsførerhonorar		-47 500	0	-71 250
Konsulenthonorar	5	-19 231	0	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-8 093	0	-32 000
Forsikringer		-75 018	0	-135 000
Energi/fyring		0	0	-25 000
Bredbånd		-2 217	0	0
Andre driftskostnader	7	-13 727	0	-99 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-167 785	0	-481 056
DRIFTSRESULTAT		270 690	0	190 944
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	185	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		185	0	0
ÅRSRESULTAT		270 875	0	190 944
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		270 875		

BESKYTTET



SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 295 595, KUNDENR. 2128

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		2 010
Forskuddsbetalte kostnader		79 349
Driftskonto OBOS-banken		205 747
SUM OMLØPSMIDLER		287 106
SUM EIENDELER		287 106
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		270 875
SUM EGENKAPITAL		270 875
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 944
Leverandørgjeld		2 287
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 106
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Digital signering, 23.02.2023
Styret i Skogsåsen 4 Boligsameie

Morten Larsen/S/

Erik Børresen/S/

Silje Fålun/S/

Trude Nystad Rasmussen/S/

Ludvig Skolt/S/

Marius Tank-Nielsen/S/

BESKYTTET

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	341 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	341 635

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	96 840
SUM ANDRE INNETEKTER	96 840

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 000.

BESKYTTET

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 968
Andre konsulenthonorarer, Enebakk og Viken Takst AS	-8 438
Andre konsulenthonorarer, Aarnes Eiendom AS	-6 825
SUM KONSULENTHONORAR	-19 231

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-6 615
Kostnader dugnader	-1 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 093

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 100
Vaktmestertjenester	-6 668
Andre kontorkostnader	-2 250
Bank- og kortgebyr	-1 094
Velferdskostnader	-2 615
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 727

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	185
SUM FINANSINTEKTER	185



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Husordensregler - Forslag fra styret

HUSORDENSREGLER for Skogsåsen Boligsameie 4

§1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om felles eiendom, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet.

Vis nødvendig hensyn overfor naboene dine. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen.

Husordensreglene kan kun endres med vedtak på årsmøtet.

§2 Ro og orden

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer der man regner med støy etter kl. 23:00 skal naboer varsles i god tid.

Aktiviteter som skaper støy, skal ikke forekomme etter kl. 21:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager bør støyende aktiviteter ikke forekomme. Med støyende aktiviteter menes bl.a. banking/hamring, høy musikk, bruk av støyende gressklippere, motorsag og øvrig støyende utstyr og aktiviteter.

Vis også hensyn til naboer ved bruk av musikkinstrumenter.

§3 Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At ventilasjonssystemet er i bruk som tilsiktet og at bytting av filter samt øvrig vedlikehold utføres som beskrevet i brukerveiledning fra leverandør.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på terrasser/balkongen. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre, kakerlakker, mus, rotter eller andre skadedyr i boligen eller på fellesarealene.
- Seksjonseier plikter å melde alle skadesaker på bygningsmassen til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Varmepumpe/AC montert på utvendig bygg er ikke tillatt.

BESKYTTET



Seksjonseier som leier ut egen seksjon skal sørge for:

- Å varsle styret på e-post om at seksjonen skal leies ut: skogsasen4@styrerrommet.no, Jf. Vedtektene pkt. 2-1 (3). Seksjonseier skal varsle styret om navn og kontaktinfo på leietaker.
- Å opplyse leietaker om husordensreglene.
- Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

§4 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppelanlegg er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å oppbevare søppelposer, tomgods ol. utenfor inngangsdør eller i boden av hensyn til skadedyr.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjonen i Sofiemyrveien 8.

§5 Parkering

Området skal i størst mulig grad være bilfritt.

Bruk av motorkjøretøy inne på fellesområdet skal begrenses til av- og pålessing av tyngre varer og andre helt nødvendige ærender. Ved kjøring inne på området skal hastigheten av hensyn til barnas sikkerhet ikke overstige 5 km/t og man skal for øvrig være varsom.

Det oppfordres til å ikke parkere i veibanen eller på egen tomt lenger enn nødvendig, og ellers ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for naboer.

Oppstillingsplassen mellom rekke 11 og 17 skal bare brukes til av- og pålessing, ikke til parkering. For kortvarig bruk kan plassen brukes av gjester med formelt godkjent handikapbevis.

§6 Garasjeanlegg

Ordensreglene for garasjeanlegget har til hensikt å sørge for å verne om felles anlegg, og sørge for at brannvernregler etterleves.

Beboere som eier plass(er) i felles garasjeanlegg plikter å sette seg inn i ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden.

Garasjeanlegget må ikke brukes slik at andre sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Brann og eksplosjonsvernloven §5 er den grunnleggende bestemmelsen: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

I garasjeanlegg er det kun kjøretøy (bil, motorsykkel, moped, sykkel, o.l.) og tilbehør til disse som skal lagres. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass eller brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Det skal ikke plasseres eiendeler på områder der det ikke er tildelt parkeringsplass, uten godkjenning fra styret.

Kjøretøyet skal kunne parkeres helt inntil veggen og ikke stå unødig langt ut i veibanen.

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Lading av elbil skal kun gjøres fra godkjent ladeboks tilhørende de(n) plassen(e) man eier.

Enhver forsøpling av garasjeanlegg er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til midlertidig lagring av avfall.



Garasjeport og alle dører som fører inn til garasjen skal være lukket, og alltid holdes låst. Nøkkel til garasjelegget skal ikke deles med andre enn husstanden eller eventuelle leietakere, og den skal ikke merkes med navn eller adresse. Dersom nøkkel er mistet, må ny bestilles via styret. Uvedkommende skal ikke slippes inn i garasjen.

Det skal vises særskilt aktsomhet og holdes gangfart ved kjøring både i garasjen og i inn-/utkjøringsrområdet.

Parkeringsplasser skal fortrinnsvis leies ut til beboere på Skogsåsen. Utleier står ansvarlig for at ordensreglene følges. Styret skal informeres ved utleie og kontaktinformasjon skal deles.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med oppfordring for den enkelte eier av parkeringsplasser til å delta.

§7 Fellesareal

Beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås, det oppfordres til å bruke gangveiene til dette.

Det skal ikke plasseres eiendeler på fellesareal uten styrets godkjenning.

§8 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet under følgende forutsetninger:

- På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang for hund hele året.
- Dyreholdet skal ikke være til sjanse for beboerne gjennom lukt, bråk eller på annen måte være til vesentlig ulempe.
- Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.
- Eier av dyr skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på sameiets område.

Se for øvrig kommunens nettsider for ytterlige presiseringer om hundehold i kommunen:

<https://www.nordrefollo.kommune.no/tjenester/natur-klima-og-miljo/bandtvang/>

Mating av fugler på seksjonens tilleggsdel og fellesområder er ikke tillatt, da dette trekker til seg mus og rotter.

§9 Brannvern

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

§10 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade som ikke er forhåndsgodkjent krever styrets tillatelse. Søknad sendes til skogsasen4@styreverrommet.no med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger/skisser.

§11 Solskjerming

Montasje av utvendig permanent solskjerming av typen "screens" eller "markise" er ikke søknadspliktig til styret så fremt fargene nedenfor benyttes:

- Kassett - mørk grå (RAL 7016* eller lignede)
- Duk på screens: Mørk grå (fargekode 108108*) eller sort (118118*)
- Duk på markise: Slate / mørk grå (338398*)

* Fargekodenes nummer henviser til fargekoder hos Fasadeprodukter, Kjells Markiser og Markisemannen. Ved kjøp fra andre leverandører må farge på duk være så lik som mulig.

Oppkopling av utvendig solavskjerming til det elektriske anlegget må gjøres slik at kabler / klemmer etc. er minst mulig synlig. Alle veggjennomføringer skal tilfredsstillende byggetekniske krav til fukt og vindspærre.

Solfilm av typen "speil" er ikke tillatt, dette av hensyn til naboer og sjenerende lys.

§12 Hekk og annen vegetasjon

Følgende reglement gjelder for beplantning av utearealer:

- Hagearbeid skal ikke være til sjenanse for naboer. Det er særlig viktig mtp. valg av gjødsel.
- Beplantning av hekk, trær og busker er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.
- All form for beplantning som vokser/klatrer inntil vegg/espalier er ikke tillatt, da det er stor fare for skade på kledning. Dette gjelder også inntil vegg/espalier på sportsbod.
- Beplantning av blomster i bedd/plantekasser/potter/urner er tillatt uten søknad til styret.
- Installasjon av minidrivhus for dyrking av grønnsaker etc. er tillatt uten søknad til styret. Maksimal høyde er 1.5 m. Det er ikke tillatt å plassere minidrivhus ut mot fellesareal/vei.

§13 Vedlikehold av uteområde på egen seksjon

Seksjonseier er ansvarlig for snømåking / strøing på egen tilleggsdel. Snø skal ikke være til sjenanse eller svekke fremkommelighet for utrykningskjøretøy etc.

§14 Gjerder, leegger, gelender og permanente blomsterkasser

Oppsett av gjerder, leegger og permanente blomsterkasser som skiller eiendommene, er søknadspliktig til styret.

§15 Annen utbygging

Utbygging av plating, utebod, pergola og lignende er søknadspliktig til styret.

Oppsetting av egen parabol eller annen utendørs antenne tillates ikke.

Isolasjon av utebod som ikke gjøres forskriftsmessig kan gjøre store skader på panel og reisverk.

Eventuelle skader som oppstår som følge av isolering av utebod må utbedres og kostnadene for utbedring tilfaller seksjonseier.

§16 Postkasser

Postkassene skal ikke markeres på utsiden. Navneskilt skal klistres på innsiden av lokket. "Nei takk til reklame" kan klistres på toppen av lokket.

§17 Dugnad

Styret kan innkalle til obligatorisk dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.

§ 18 Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Brudd på vedtekter eller husordensregler forventes rettet opp av seksjonseier uten ugrunnet opphold, på egen regning.



Styrets innstilling:

Styret oppfordrer seksjonseiere til å godkjenne de nye husordensreglene. Saken krever alminnelig flertall.

B) Nytt punkt vedtekter kapitel 5 – Forslag fra styret

5-3 Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg

- (1) Vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, pålegges sameiet. Dette gjelder kun anlegg som var installert ved overtagelse av nybygg, eller som er bekostet av sameiet.
- (2) Kostnader knyttet til påkrevd vedlikehold av ventilasjonsanlegg og sprinkleranlegg fordeles etter kostpris per tilknyttet seksjon.

Styrets innstilling:

Styret oppfordrer seksjonseiere til å godkjenne de nye punktene i vedtektene. Saken krever 2/3 flertall.

C) Nytt punkt vedtekter kapitel 2 – Forslag fra styret

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styrets innstilling:

Styret oppfordrer seksjonseiere til å godkjenne det nye punktet i vedtektene. Saken krever 2/3 flertall.



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/2128>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91139354.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



2128 Skogsåsen 4 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....
(Eierens underskrift)

(Dato)

BESKYTTET