



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 481 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 934481992

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		435 503	9 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>435 503</b>	<b>9 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		284 589	248
<b>Sum kostnader</b>		<b>284 589</b>	<b>248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 914</b>	<b>9 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		299	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>299</b>	<b>7</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>299</b>	<b>7</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 212	9 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		47 722	72
Andre fordringer		17 078	2 064
Sum fordringer		64 800	2 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		196 238	34 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 238	34 090
Sum omløpsmidler		261 038	36 226
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>261 038</b>	<b>36 226</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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>			
Annen egenkapital		151 212	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>151 212</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 212</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 128	43
Annen kortsiktig gjeld		86 698	27 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 826</b>	<b>27 107</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>109 826</b>	<b>27 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>261 038</b>	<b>27 107</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347612

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 934 481 992  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 934 481 992  
SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		435 503	9 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>435 503</b>	<b>9 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		284 589	248
<b>Sum kostnader</b>		<b>284 589</b>	<b>248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 914</b>	<b>9 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		299	7
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>299</b>	<b>7</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>299</b>	<b>7</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		151 212	9 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>151 212</b>	<b>9 119</b>



Organisasjonsnr: 934 481 992  
SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

<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	47 722	72
Andre fordringer	17 078	2 064
Sum fordringer	64 800	2 136
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	196 238	34 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	196 238	34 090
Sum omløpsmidler	261 038	36 226
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>261 038</b>	<b>36 226</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	151 212	
Sum opptjent egenkapital	151 212	



Sum egenkapital	151 212	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	23 128	43
Annen kortsiktig gjeld	86 698	27 064
Sum kortsiktig gjeld	109 826	27 107
Sum gjeld	109 826	27 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 038	27 107



Organisasjonsnr: 934 481 992  
SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 4050  
SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i SKOGPYNTEN 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:

18. mars 2026 kl. 18:00, Eiker O-lag sitt klubbhus (ved Ormåsen skole).

### 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Gjennomgang av sameiets vedtekter og husordensregler
9. Tildeling av tidsbegrenset bruksrett under trapp til C og D leiligheter i 2. etg. og vedtektsendring
10. Regulering av hekk, busker og beplantning i sameiet
11. Kjøp av større bod til sameiet
12. Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring
13. Mulighet for tettere spilevegg - felles løsning
14. Redegjørelse for valg av el-bil lading
15. Vedlikehold av plattinger og terrassegulv
16. Til informasjon

Med vennlig hilsen,

Styret i SKOGPYNTEN 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

Helge Kristoffer Aamoth er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Styrets beretning.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har ikke vært utbetalt styrehonorar siden sameiets oppstart i 2024.

Styret har i perioden 2024–2026 utført arbeid knyttet til etablering av sameiet, oppfølging av utbygger, tekniske avklaringer, økonomisk strukturering, kontrakter, reklamasjonssaker, vedtektsarbeid og løpende drift.

På bakgrunn av arbeidsmengde og ansvar foreslås det at det vedtas en samlet etterbetaling av styrehonorar for perioden 2024–2026.

Forslaget gjelder kun tilbakevirkende godtgjørelse for utført arbeid frem til dette årsmøtet.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det utbetales en samlet etterbetaling av styrehonorar for perioden 2024–2026 på kr 150 000. Beløpet utgjør en total honorarpott og fordeles internt av styret.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeaneth Aspeholen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Evy Mari Andersen

## Sak 8

### Gjennomgang av sameiets vedtekter og husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Siden sameiet er nytt og det har tilkommet flere nye seksjonseiere, gjennomgås vedtekter og husordensregler av forretningsfører.

Det vil særlig bli redegjort for:

- Forskjellen mellom fellesareal og areal med bruksrett
- Hva som regnes som midlertidig bruk versus permanent lagring
- Bruk av inngangspartier og fellesområder
- Ansvar og praksis ved snørydding fra verandaer og balkonger
- Generelle prinsipper om rimelig bruk og naboensyn

Formålet er å sikre felles forståelse av regelverket og redusere fremtidige misforståelser og konflikter.

**Forslag til vedtak**

Gjennomgangen tas til orientering



## Vedlegg

4. 4050 Skogpynten Boligsameie.pdf

5. 4050 Skogpynten boligsameie.pdf

## Sak 9

### Tildeling av tidsbegrenset bruksrett under trapp til C og D leiligheter i 2. etg. og vedtektsendring

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Arealet under utvendige trapper er fellesareal og eies av sameiet. Arealet kan ikke seksjoneres eller overføres som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Årsmøtet kan imidlertid vedta å tildele tidsbegrenset, eksklusiv bruksrett.

Styret foreslår en samlet og helhetlig regulering av arealene under de utvendige trappene til leiligheter i 2. etasje, slik at både etablering av bod og alternativ bruk reguleres tydelig.

#### Mulighet for etablering av bod

- Sameiet innhenter samlet tilbud på lik utforming og oppføring av boder.
- Bodene skal oppføres av samme håndverker for å sikre enhetlig uttrykk og konstruksjonsmessig kvalitet.
- Det er frivillig for den enkelte seksjonseier å delta.
- Kostnadene ved oppføring dekkes fullt ut av den seksjonseier som velger å få etablert bod.
- Offentlige krav og eventuell søknadsplikt håndteres samlet.

Når bodene er oppført, inngår de som del av sameiets bygningsmasse og fellesanlegg.

Utvendig konstruksjon, bygningsmessig vedlikehold og forsikring omfattes av sameiets ansvar. Den enkelte seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold og eget innhold.

Bruksretten gis eksklusivt og tidsbegrenset i inntil 30 år, uten at det innebærer eiendomsrett.

#### Bruksrett dersom bod ikke etableres

Dersom bod ikke etableres, kan seksjonseier i 2. etasje gis eksklusiv, tidsbegrenset bruksrett til arealet under tilhørende trapp til midlertidig plassering av daglig bruks- og mobilitetsutstyr som:

- Sykler, el-sykler og sparkesykler
- Barnevogner
- Rullator og rullestoler
- Akebrett og spark

Det presiseres at:

- Permanent lagring ikke er tillatt



- Brannsikkerhet og HMS alltid går foran bruksrett
- Området ikke må hindre ferdsel eller rømningsvei
- Styret kan pålegge fjerning dersom vilkårene ikke overholdes

Bruksretten gir ikke eiendomsrett og kan tilbakekalles ved vesentlig mislighold.

Vedtaket gjelder kun areal fysisk plassert direkte under den enkelte utvendige trapp, og etablerer ikke presedens for annen disponering av sameiets fellesarealer

#### Styrets innstilling

Styret mener forslaget gir en ryddig, lik og forutsigbar regulering av bruken av arealene under utvendige trapper.

Forslaget sikrer enhetlig utforming ved eventuell bod, samtidig som det tydelig regulerer alternativ bruk der bod ikke etableres.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å tildele seksjoner i 2. etasje eksklusiv, tidsbegrenset bruksrett til areal under tilhørende utvendig trapp. Bruksretten kan benyttes til: 1. Etablering av standardisert bod i henhold til styrets innhentede tilbud og fastsatte vilkår, eller 2. Midlertidig plassering av daglig bruks- og mobilitetsutstyr i tråd med saksfremlegget. Ved etablering av bod dekkes oppføringskostnaden av den enkelte seksjonseier. Etter oppføring inngår boden som del av sameiets bygningsmasse, med sameiets ansvar for utvendig vedlikehold og konstruksjon. Seksjonene i 2. etasje har enerett til bruk av arealet under trappen. Bruksretten gis for inntil 30 år og innebærer ikke eiendomsrett. Vedtaket gjelder kun areal direkte under den enkelte utvendige trapp og etablerer ikke presedens for øvrige fellesarealer. Vedtaket innebærer vedtektsendring. Det legges til en ny vedtektsbestemmelse i vedtektenes pkt 3-1 (8) med teksten: Seksjonene i 2. etasje har enerett til bruk av arealet under trappen. Eneretten gjelder i 30 år.

#### Vedlegg

6. IMG\_7183.jpeg

Sak 10

### Regulering av hekk, busker og beplantning i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fastsette felles og tydelige rammer for hekk, busker og annen beplantning i sameiet.

Formålet er å ivareta:

- Solforhold
- Utsikt
- Lys- og luftforhold mellom bygg



- Estetisk helhet

Det foreslås at følgende regler gjelder for all beplantning i sameiet, herunder på fellesareal og bruksrettsareal:

1. Hekk (tuja smaragd) og busker skal ikke overstige 180 cm høyde.
2. Beplantning skal holdes trimmet og innenfor fastsatt høyde.
3. Beplantning må ikke plasseres slik at den skader bygningskonstruksjon, kledning eller drenering.
4. Beplantning må ikke hindre ferdsel, siktlinjer eller nødvendig tilgang til tekniske installasjoner
5. Etablering av hekk (tuja smaragd), større busker eller trær krever styrets godkjenning før planting.
6. Beplantning skal ikke plasseres nærmere enn 50 cm fra yttervegg/bygg, med mindre annet er godkjent av styret.
7. Trær som ved normal vekst kan overstige 3 meter tillates ikke uten særskilt godkjenning fra styret.

Videre presiseres det at:

- Seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar innenfor eget bruksareal.
- Bruksrett kan ikke praktiseres slik at den hindrer nødvendig adkomst for dugnad, vedlikehold eller sameiets drift.
- Sameiet har rett til nødvendig drift, herunder snørydding og midlertidig snølagring, selvom dette berører bruksrettsareal.

Dersom vedlikehold ikke ivaretas eller fastsatt høyde eller avstand til bygg overskrides, kan styret pålegge beskjæring innen rimelig frist.

Reglene gjelder for alle seksjoner og alle utearealer, herunder bruksrettsarealer, plattinger og øvrige disponerte grøntarealer.

Dersom saken vedtas blir husreglene oppdatert.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at tydelige og felles regler for beplantning vil bidra til å redusere fremtidige konflikter og sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av sameiets uteområder.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at hekk, busker og annen beplantning i sameiet reguleres i tråd med saksfremlegget, herunder maksimal høyde på 180 cm og øvrige vilkår fastsatt i saken.

Sak 11

## **Kjøp av større bod til sameiet**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Sameiet kjøpte en mindre bod fra utbygger i forbindelse med forrige årsmøte.



Denne boden er vedtatt at skal isoleres på dugnad, da den skal inneholde utevann og utstyr som krever frostfri lagring.

Styret har nå fått tilbud om å kjøpe en større bod i tilknytning til eksisterende bod.

Den nye boden vil fungere som supplement til den isolerte boden, og benyttes til lagring av øvrig utstyr, materiell og verktøy som ikke krever isolering.

Samlet vil bodene gi tilstrekkelig kapasitet for oppbevaring av sameiets vedlikeholdsutstyr gjennom hele året.

En større bod vil gi bedre mulighet til å gjennomføre dugnader og utføre løpende vedlikehold i egen regi, fremfor å leie inn fagfolk til enklere oppgaver. Styret vurderer at dette kan bidra til en mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv drift av sameiet over tid.

Kostnaden for boden er kr 71 250.

Boden vil bli sameiets eiendom og inngå som en del av sameiets fellesanlegg.

Bodene er ment for lagring av sameiets felles utstyr og materiell, og kan ikke benyttes til privat lagring av seksjonseiere.

Dersom kjøpet vedtas, vil beløpet dekkes av sameiets midler og nedbetales til utbygger innen utgangen av Desember 2026.

Styret vurderer at investeringen er hensiktsmessig for fremtidig drift og vedlikehold av sameiet.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar kjøp av større bod i tråd med saksfremlegget.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet kjøper større bod fra utbygger til en kostnad på 71 250. Kjøpet finansieres over sameiets midler, og boden blir sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til å gjennomføre kjøpet og inngå nødvendig avtale med utbygger.

Sak 12

### Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Plen-arealene mellom og langs byggene er regulert som sameiets fellesareal.

Seksjonene i 1. etasje har allerede bruksrett til plen-areal foran egen platting.

Styret har vurdert om deler av plen-arealet som ligger direkte tilknyttet seksjonene i 1. etasje kan tildeles tidsbegrenset, eksklusiv bruksrett til disse seksjonene.

Arealene det gjelder ligger i umiddelbar tilknytning til 1. etasjes boliger og har i praksis en begrenset funksjon som felles oppholdsareal for øvrige seksjonene.

Formålet med forslaget er å:

- Skape tydelige ansvarsforhold for vedlikehold



- Sikre bedre ivaretagelse av arealet
- Gi forutsigbare rammer for bruk
- Redusere sameiets samlede vedlikeholdsforpliktelser

Det foreslås at bruksretten:

- Gjelder i inntil 30 år
- Ikke innebærer overføring av eiendomsrett
- Kan tilbakekalles ved vesentlig mislighold
- Innebærer fullt vedlikeholdsansvar for seksjonseier

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:

- Klipping av all plen med bruksrett
- Gjødsling
- Kalking
- Generelt stell av plen

Kostnader knyttet til vedlikehold bæres av seksjonseier.

Seksjonseier kan benytte sameiets felles hageutstyr dersom dette er ledig og tilgjengelig. Sameiet har ikke plikt til å anskaffe ytterligere utstyr som følge av bruksretten.

Bruksretten begrenser ikke sameiets rett til nødvendig drift og vedlikehold, herunder snørydding og midlertidig snø-lagring i vinterhalvåret.

Seksjonseier kan, etter godkjenning fra styret, etablere avgrensning i form av samme hekk som allerede er anlagt i sameiet (Tuja smaragd), så lenge det er innenfor fastsatt areal.

Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold av hekk og tilstøtende areal. Bruksretten kan ikke praktiseres slik at den hindrer dugnad, vedlikehold eller nødvendig tilgang for sameiet eller andre seksjonseiere.

Arealets avgrensning fremgår av vedlagt kart/skisse og bilder. Vedlagt skisse er ikke endelig. Faktisk skisse vil bli laget når fellesarealene er ferdige og overlevert sameiet slik at det foreligger riktige tegninger.

Vedtaket gjelder kun de arealer som er angitt i saken, og etablerer ikke presedens for annen disponering av sameiets fellesarealer.

Dersom saken blir vedtatt vil bruksretten bli innfelt i vedtektene og husreglene.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener forslaget gir en hensiktsmessig og ryddig regulering av plen-areal som ligger i direkte tilknytning til 1. etasjes seksjoner.

Styret vurderer at løsningen er saklig begrunnet i arealenes plassering og bruk, og at tydeliggjøring av bruks- og vedlikeholdsansvar vil bidra til bedre forvaltning av sameiets fellesareal.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget slik det foreligger.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å tildele tidsbegrenset, eksklusiv bruksrett til plenareal i direkte tilknytning til seksjoner i 1. etasje, i tråd med saksfremlegget. Bruksretten gjelder i inntil 30 år og innebærer fullt vedlikeholdsansvar for seksjonseier. Det legges til en ny vedtektsbestemmelse i vedtektenes pkt 3-1 (9) med teksten: Seksjonene i første etasje har midlertidig enerett til bruk av fellesareal som angitt på vedlegg 1 til vedtektene. Den enkelte seksjonseier har full vedlikeholdsplikt for arealet de har enerett til.

## Vedlegg

7. IMG\_7185.jpeg

8. IMG\_7184.jpeg

9. IMG\_7191.jpeg

10. IMG\_7235.jpeg

Sak 13

## Mulighet for tettere spilevegg - felles løsning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dagens fasade er det etablert spilevegger langs enkelte plattinger og verandaer. I 1. etasje gjelder det kun A leilighet. Og i 2. etg. vil det gjelde både C og D leilighet, på begge verandaene. Avstanden mellom spilene oppleves av noen seksjonseiere som stor, og gir begrenset skjerming mot innsyn, regn og vind.

Styret foreslår derfor å åpne for en felles løsning hvor det monteres ekstra spiler mellom eksisterende spiler, slik at veggene fremstår tettere og mer skjermende. Veggene blir altså ikke lenger, bare helt tett.

Tiltaket vil:

- Gi bedre skjerming mot innsyn
- Gi noe bedre værbeskyttelse

Det presiseres at:

- Tiltaket er frivillig
- Kun seksjonseiere som ønsker løsningen deltar
- Styret innhenter samlet tilbud fra håndverker
- Den enkelte seksjonseier mottar pris før eventuelt bestilling
- Arbeidet utføres samlet for å sikre lik utførelse og uttrykk

Endringen innebærer montering av spiler i eksisterende konstruksjon, og vil etter utførelse anses som endel av sameiets fasade.

Sameiet overtar dermed fremtidig vedlikeholdsansvar for den samlede konstruksjonen, på lik linje med øvrig fasade.

Individuelle løsninger eller egenmontering tillates ikke.



## Styrets innstilling

Styret mener forslaget gir en ryddig og helhetlig løsning for de seksjonseiere som ønsker bedre skjerming, samtidig som sameiets arkitektoniske uttrykk ivaretas.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det åpnes for frivillig etablering av tettere spilevegg ved montering av ekstra spiler mellom eksisterende spiler, i tråd med saksfremlegget. Tiltaket finansieres av den enkelte seksjonseier som bestiller løsningen. Arbeidet orangeres av styret, og utføres av valgt håndverker. Etter ferdigstillelse anses konstruksjonen som endel av sameiets fasade, og omfattes av sameiets fremtidige vedlikeholdsansvar.

## Sak 14

### Redegjørelse for valg av el-bil lading

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter etableringen av styret (høsten 2024), ble vi relativt raskt klar over utfordringer med tilgang til strøm i Skogpynten Boligsameie.

Utkast fra e-post Krøderen elektro:

"I forhold til tilgjengelig effekt har netteier satt begrensning på sikringsstørrelse til 32A pr boenhet og krav om maks ladeffekt.

For å få et visst forhold til det så har platetopp alene har 25A sikring i tillegg kommer lys, varme og alt annet man plugges i stikkontaktene.

Man vil fort komme opp i effekter som gjør at hovedsikringen blir overbelastet.

Ved å ha lader i carport tilkoblet hver enhet har også lengden på kabel en faktor som man må tenke på.

På grunn av dette har vi vurdert fordeler og ulemper og kommet frem til at vi kun kan gå god for løsningen med et felles ladeanlegg.

Dette vil sørge for en raskere lading og et tryggere anlegg enn ved at man legger kabel fra hver enhet.

Man har også mulighet for å sette ladere tilgjengelig for gjesteparkering".

-----  
Den aktuelle e-posten danner grunnlaget for at styret igangsatte en nærmere utredning av muligheten for etablering av felles ladeanlegg for elbiler i sameiet. Formålet med utredningen var å vurdere om det kunne etableres en løsning som både var rettferdig for seksjonseierne og økonomisk forsvarlig for sameiet.

Styret var kjent med at lading via et felles anlegg normalt vil innebære høyere kostnader enn lading via egen strømmåler. En slik løsning var derfor ikke styrets primære ønske før saken var tilstrekkelig utredet.

Styret arbeidet likevel aktivt med å undersøke mulighetene for en løsning som kunne gi beboere med elbil en praktisk og økonomisk forsvarlig ladeordning. Styret har god kjennskap til både de praktiske og økonomiske sidene ved elbillading, og hadde derfor et reelt ønske om å finne en løsning som kunne fungere for sameiet som helhet.



Utredningen viste imidlertid at en slik løsning ikke lot seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Hovedårsaken var avstanden til carportene og de nødvendige kabelstrekke som ville vært påkrevd for å etablere ladepunkter der.

Videre ligger alle utendørs parkeringsplasser på sameiets fellesareal, hvor seksjonseierne kun har bruksrett til parkering. Dette innebærer at de utendørs parkeringsplassene – med unntak av carportene – ikke gir eiendomsrett eller eksklusiv rett til en bestemt og fast plass. Organisering og plassering av disse parkeringsplassene kan derfor endres av sameiet dersom det oppstår behov.

Kombinasjonen av at det ikke foreligger eksklusiv rett til faste parkeringsplasser utenfor bygget, samt en begrensning på 32A i leilighetenes elektriske anlegg, medførte derfor at lading fra eget bygg ikke var en gjennomførbar løsning.

På bakgrunn av dette konkluderte styret med at etablering av individuell lading fra eget bygg ikke lot seg gjennomføre innenfor de tekniske og organisatoriske rammene som gjelder for sameiet.

#### Forslag til vedtak

Redegjørelsen taes til etterretning.

Sak 15

### Vedlikehold av plattinger og terrassegulv

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Platting og terrassegulv er ubehandlet. Det anbefales behandling etter ca. 1 år. Dette betyr at bygg 3 til 7 skal bør behandles i løpet av 2026 etter 1-2 uker tørt vær.

Det skal benyttes olje eller beis til dette formålet. Det er vanlig at den enkelte beboer kjøper utstyr og utfører arbeidet selv.

#### Olje (Baron terrasseolje Gylden)

Fordeler: bevarer treets naturlige uttrykk, flasser ikke, enkelt vedlikehold, enklere å punktbehandle uten synlige overganger

Ulemper: kortere vedlikeholdsintervall (1-2 år), mindre UV beskyttelse, treverket vil gråne raskere dersom vedlikehold utsettes, kan gi mer ulikt uttrykk mellom seksjoner over tid

#### Beis (FR210022 Vårask, Baron Extra)

Fordeler: lenger vedlikeholdsintervall (2-4 år), bedre UV beskyttelse, jevnere og mer ensartet farge, mer stabilt estetisk uttrykk over tid

Ulemper: krever at treverket er tilstrekkelig tørt før påvirkning, kan flasse dersom underlaget er feil behandlet, krever mer forarbeid ved senere vedlikehold, vanskeligere å skifte farge senere

Årsmøtet bes ta stilling til hvilken behandling og fargekode som skal gjelde for sameiet, slik at uttrykk og vedlikehold blir enhetlig.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedlikehold av plattinger og terrassegulv
- Mot Vedlikehold av plattinger og terrassegulv

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Terrasseolje (Baron terrasseolje Gylden)
2. Terrassebeis (FR210022 Vårask, Baron extra)

#### Vedlegg

11. IMG\_7330.jpeg

12. IMG\_7332.jpeg

Sak 16

### Til informasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Sørg for å få FDV-dokumentasjon i Boligmappe ved overtakelse (dette har alle krav på at skal være ferdig ved overtakelse). Det har kommet informasjon om at mange ikke har fått det ved overtakelse.

- Styret skal etter årsmøtet jobbe med å hente inn flere frivillige og kollektive avtaler, som f.eks. vindusvask, service på ventilasjon, service på vannbåren og service på varmtvannsbereder. Skulle noen ha forslag til kollektiv avtale, så send gjerne inn til styret på Vibbo.

- Parkeringen har vært vanskelig midt i prosjektet, spesielt på vintertid. Ser ikke ut som det fremtidig vil bli noe enklere - spesielt på vintertid da det er mangel på snødepo. Styret skal i samarbeid med utbygger se på muligheten til å gjøre permanente endringer på utvendige parkeringsplasser, slik at det blir enklere og forutsigbart for alle hele året.

- Etter årsmøtet er hevet og møteleder er ferdig. Så er alle velkommen til å bli igjen for en sosial prat.

#### Forslag til vedtak

Styrets informasjon til etterretning.



Styrets årsrapport



## Styrets beretning Årsmøte 2026

### 1. Styrets sammensetning

- Styreleder: Jeaneth Aspeholen, Oktober 2024
- Styremedlem: Evy Mari Andersen, Oktober 2024
- Styremedlem: Lillian Kolbjørnsen, Januar 2025
- Styremedlem: Vibeke Solvoll, April 2025

Det har vært endringer i styrets sammensetning siden forrige årsmøte.

### 2. Sameiet i etableringsfase

Sittende styre har fortsatt vært preget av at sameiet er nyetablert og i en etableringsfase. Dette innebærer at styrets arbeid i stor grad har vært knyttet til:

- Dialog med utbygger, entreprenør, DNB og eiere som snart skal overta sin enhet.
- Oppfølging av ferdigstilling, reklamasjoner, feil og eventuelle mangler
- Etablering av driftsrutiner, leverandøravtaler og langsiktige investeringer
- Gjennomgang og oppfølging av nødvendige avtaler som; Strøm, forsikring og forretningsfører.
- Oppbygging av struktur for økonomi, sparing og fakturabehandling.
- Mye engasjement i reklamasjoner, feil, mangler på vegne av eiere i sameiet. Og har gitt tydelige tilbakemeldinger til utbygger og entreprenør om at de er dårlig på kommunikasjon, oppfølging og tilbakemeldinger. Hvis noen fortsatt har feil, reklamasjoner og mangler anbefaler styret alle å sende en henvendelse på nytt (nå som styret har sagt ordentlig i fra, etter spørreundersøkelsen).
- Styret har fått mye klager og høyt tempererte tilbakemeldinger som hovedsakelig gjelder utbygger og entreprenør, som selvsagt blir tatt videre. Men styret håper fremtidig det kan bli husket på at vi også bare er eiere i dette sameiet, som forsøker å gjøre en god jobb for sameiet. En jobb som kanskje hadde vært enda enklere og triveligere å utføre. Dersom alle forsøker å huske på at vi er på samme lag, og at vi gjør denne jobben for felleskapet.
- Stadig i dialog med utbygger og entreprenør for å foreslå bedre løsninger som kan være hensiktsmessig å endre på/rette på underveis etter tilbakemeldinger fra eiere. Styret har også måttet be om ting som skulle vært gjort, som både er lovpålagt og det er tydelige krav til. På fellesområder og byggene utvendig. Alt styret har jobbet med utbygger/entreprenør på: for lite og dårlig oppmerkede parkeringer, manglende snø depot, mer asfalt, bedre



utforming av postkassestativ, belysning til postkassestativ og generelt fellesområdene, brannstiger/rømningsvei, grøntarealer bør forbedres, stigtrinn til feier, purring på beisning av alle nødvendige flater som bunn bord kledning, spiler og trapper utvendig.

- Mye oppfølging i forhold til tilvalg i leilighetene og endringsprosessen som har foregått fra 2024 til nå. Det har blitt byttet ut leverandører på både badetrom/kjøkken, gulvene har byttet navn og utvalg i tilvalgene blir stadig endret, noe som ikke er rettferdig når de aller fleste har kjøpt samme utgangspunkt. Derfor har vi tatt mange runder og fulgt opp dette med entreprenør/utbygger.
- Det ble tatt trinnlydstest høsten 2025 grunnet tilbakemelding fra flere eiere at de krevet dette fra entreprenør. Testen viste at trinnlydsmålingen tilfredsstilte TEK17 krav (resultat 48dB, som gir en margin med 5dB innafør kravene). Målingen som ble tatt tilfredsstilte også nyeste versjon av lydstandarden, som ikke er tatt inn i TEK krav enda.

Arbeidet i etableringsfasen har vært mer omfattende enn det sannsynlig vil være i et ordinært driftsår. (etableringsfasen ansees som fra oktober 2024-desember 2027).

### 3. Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt styremøter ca. annenhver måned, men dette må nok vurderes utført oftere grunnet mange saker og altfor lang møtetid (gjennomsnittlig 4 timer pr. Styremøte). I styremøtene har det blitt behandlet saker knyttet til:

- Fakturagodkjenning, budsjett og løpende økonomioppfølging
- Organisering og bruk av parkering/carporter, som har vært noe utfordrende grunnet byggeperioden
- Oppfølging av fellesarealer, bruk og vedlikehold av disse
- Oppfølging av leverandører, forretningsførere, eksisterende avtaler, nye avtaler og anbud
- Behandling av henvendelser og søknader fra seksjonseiere
- Klagesaker og dialoger mellom beboere
- Avklaringer knyttet til vedtekter og husordensregler
- Vibbo har gitt styret 54 individuelle forespørsler som har blitt behandlet imellom styremøter eller på 5 avholdte styremøter (siden forrige årsmøte april. 2025).
- Av disse 54 individuelle forespørselene som har blitt behandlet, har 14 av de vært søknader, reklamasjoner og klager. Det er disse kategoriene som er



mest tidkrevende, da det er nødvendig med nøye sjekk i vedtekter, husregler og eierseksjonsloven før styret kan svare opp henvendelser.

Men alt i alt har styret lagt vekt på å behandle saker objektivt, saklig og i tråd med gjeldende vedtekter og lovverk.

#### 4. Økonomi

Fremlagt regnskap gjelder fra 14.10.2024 til 31.12.2025.

Da sameiet ikke har vært fullt etablert i hele perioden, er regnskapet ikke representativt for et normalår. Flere kostnader man normalt vil ha i et etablert sameie er ikke påløpt, samtidig som det er enkelte oppstartskostnader som ikke vil være gjentakende.

Kapitalinnbetaling som hittil har blitt innkrevd for el-infrastruktur har vært et utlegg fra utbygger på vegne av sameiet, og vil bli tilbakebetalt til Holte Eiendom etter årsmøtet. Slik at vi sitter igjen med reel egenkapital.

Styret har også bedt forretningsfører om at den del av felleskostnader som er knyttet til fremtidig vedlikehold blir satt på egen sparekonto etter hvert kvartal. Både for bedre oversikt over driftsmidler, men også for bedre renter.

Kostnader ført under drift og vedlikehold gjelder i hovedsak investering av bod nr. 1 som ble vedtatt på forrige årsmøte til kr 56 250 og etablering av el-bil lader til gjesteparkering kr 16 336.

Sameiet vedtok på forrige årsmøte og ekstra ordinært årsmøte i 2025 at det skulle legges strøm, vann og isoleres i bod med tilgang på vann. Men grunnet at det ble knapt med tid til å legge elektrisk anlegg før isolering av boden (som skulle utføres på dugnad høsten 2025), så valgte styret å utsette både arbeid og kostnad til våren 2026. Også med hensyn til at vanntilgang i boden kan ferdigstilles estetisk før boden blir isolert.

Energikostnader gjelder felles strøm (utelys) og lade el-bil. Ladeforbruk dekkes av hver enkelt bruker av lader og gis som refusjon til sameiet for å dekke kostnader i sameiets strømregning knyttet til kWh og nettleie.

#### 5. Drift og vedlikehold

I perioden er følgende gjennomført eller etablert:

- Ferdigstillelse av bod



- Påbegynt tilgang på vann i bod
- Etablert 1 stk lader til gjesteparkering
- Oppfølging av fellesareal
- Etablering av rutiner for løpende vedlikehold

## 6. HMS og forsikring

Sameiet har tegnet en bygningsforsikring hos Gjensidige. Og styret har tilgang til gode rutiner for internkontroll og sikkerhet i sameiet via OBOS sin portal «styrerommet».

Fullverdige HMS rutiner vil bli oppdatert og satt i sving den dagen sameiet overtar fellesarealene fra utbygger.

## 7. Styrets vurdering av arbeidsmengde

Styret vil presisere at perioden har vært preget av etablering og strukturering av et nytt sameie. Arbeidsmengden har vært betydelig og har omfattende både oppstarts relaterte oppgaver og løpende drift.

Styrets leder har spesielt brukt betydelig tid på dialog med entreprenør, utbygger, leverandører, DNB (eiendomsmegler) og OBOS. Da det har vært vurdert dårlig kommunikasjon blant disse partene, som har skapt merarbeid for styret, forvirring for nye eiere, mangelfull informasjon og skapt irritasjon hos flere med tanke på dårlig eller ingen tilbakemelding.

## 8. Fremtidige prioriteringer

Styret vil i kommende periode prioritere:

- Videre stabilisering av drift
- Oppfølging av eventuelle reklamasjoner
- Forbedring av rutiner og informasjonsflyt
- Forvaltning av fellesarealer og tekniske installasjoner
- Ferdigstilling av bod, isolert med både strøm og vann.
- Omorganisere og sørge for merking av utvendig parkering.
- Arrangere dugnader og eventuelt en sosial sammenkomst

Med vennlig hilsen

Styret i Skogpynten Boligsameie

Jeaneth, Evy, Lillian og Vibeke



Til årsmøtet i Skogpynten Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

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



## SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING

ORG.NR. 934481992, KLIENTNR. 4050

### RESULTATREGNSKAP fra stiftelsesdato 14.10.2024 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	266 894	0	908 160
Strøm elbil		21 574	0	0
Andre inntekter	3	147 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>435 503</b>	<b>0</b>	<b>908 160</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-20 000
Styrehonorar	4	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-30 094	0	-83 000
Konsulenthonorar		-3 250	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-72 586	0	-60 000
Forsikringer		-65 912	0	-160 000
Kommunale avgifter	7	-53 930	0	-200 000
Ladekostnader EL-bil		146	0	0
Energi/fyring	8	-42 863	0	-20 000
Andre driftskostnader	9	-11 224	0	-53 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-284 589</b>	<b>0</b>	<b>-756 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>150 914</b>	<b>0</b>	<b>152 160</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	10	299	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>151 213</b>	<b>0</b>	<b>152 160</b>

Overføringer:



**SKOGPYNTEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 934481992, KLIENTNR. 4050**

**BALANSE**

	Note	2025
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 722
Andre kortsiktige fordringer	11	17 078
Driftskonto OBOS-banken		196 238
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>261 038</b>
<hr/>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>261 038</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		151 213
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>151 213</b>
<hr/>		
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 298
Leverandørgjeld		23 128
Annen kortsiktig gjeld	12	71 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 826</b>
<hr/>		
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>261 038</b>
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Øvre eiker, 16.02.2026  
Styret i Skogpynten Boligsameie

Jeaneth Dahle Aspeholen /s/ Evy Mari Andersen /s/ Vibeke Solvoll /s/

Lillian Elisabeth Holvik Kolbjørnsen /s/

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



### NOTE 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

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

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	255 394
Kommunale avgifter	11 500
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>266 894</b>

### NOTE 3

#### ANDRE INNTEKTER

Forsinkelsesrenter	35
Kapitalinnkalling	42 000
Startkapital	105 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>147 035</b>

### NOTE 4

#### STYREHONORAR

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Styret har fått dekket utlegg for kr 6 387 (inkludert under andre driftskostnader)

### NOTE 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-4 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-4 875</b>



### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-56 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 336
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-72 586</b>

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-53 930
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-53 930</b>

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 863
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-42 863</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Andre driftskostnader	-411
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 387
Andre kontorkostnader	-716
Bank- og kortgebyr	-2 711
Øreavrundning	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 224</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	20
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>299</b>

### NOTE 11

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	17 078
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>17 078</b>

### NOTE 12

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt til fremtidig kostnad infrastruktur elbil ladeanlegg	-71 400
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 400</b>



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## VEDTEKTER

for

**Skogpynten Boligsameie**, org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte)

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogpynten Boligsameie.

Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.10.2024.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. 62, bnr. 468 i Øvre Eiker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- garasjeplasser
- boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## 4. Parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 91 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 40 som tilleggsareal
- 51 som fellesareal

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjerekke er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Utendørs p-plasser i fellesareal disponeres av sameiet. Styret kan sette regler for bruk av plassene.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- beising/maling
- reparasjon av garasjeporter
- forsikring
- strøm (ikke ladestrøm)
- andre kostnader

Kostnader knyttet til drift av utendørs p-plasser dekkes av sameiet, og belastes den enkelte seksjonseier i henhold til eierbrøk.

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Vedlegg 1 til seksjonering, gnr. 62 , bnr. 468 i Øvre Eiker kommune

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



# Husordensregler for Skogpynten Boligsameie

## Generelt:

Husordensreglene er en veiledning i god naboskikk og inneholder regler og opplysninger om forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap, skader og utgifter.

1. Beboere plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er selv ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
2. Eventuelle brudd på husordensreglene bør ordnes opp i direkte mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører hen, kan forholdet skriftlig tas opp med styret. Det må altså foreligge en skriftlig henvendelse for at dette skal bli behandlet i styret.

## Leilighetene:

3. Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i, og utenfor egen leilighet og ikke bruke uteplassen slik at naboer sjeneres. Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivå, - blant annet på TV og musikkanlegg.
4. Spesielle arrangementer som man forventer kan gi støy utenom det vanlige, må varsles naboene i sameiet i rimelighetens tid på forhånd. Dette kan gjerne gjøres på Vibbo.no, i og med at dette er informasjonssiden til alle som bor i sameiet.
5. Det skal være normal nattero på eiendommen mellom kl. 23.00-07.00.

## Fasade/uteplass:

6. Fasadeendringer eller montering av utstyr/annet utstyr på balkong, terrasse/ eiendom krever skriftlig begrunnet søknad til styret. Større endringer på uteområdet, som er til åpenbar sjenanse for naboer er ikke tillatt, eksempelvis utvidelse av platting. Ved vurdering av søknad



Skogpynten Boligsameie

Skogpynten@styrerrommet.no

02.12.2024

til styret legge vekt på blant annet estetiske forhold og at endringen er tilpasset bygningens karakter og utforming.

Markiser, persiener, screens, pergola eller andre større objekter av typen solskjerming må følge de oppsatte regler og forskrifter - blant annet når det gjelder form og farge slik det står oppført i vedtektene. Dette gjelder også glassvegger og annen type skjerminger.

Monteringen må være fagmessig utført. Det er også viktig å forholde seg til tomtegrensene når privat uteområde skal endres.

7. Slik det er pr. d.d. har styret vedtatt at ingen får montere varmpumpe i sameiet. Ifølge utbygger skal det ikke være nødvendig. Og for å slippe en unødvendig endring estetisk på fasade i sameiet blir dette foreløpig ikke vurdert dersom det kommer forespørsel til styret.

#### **Søppelanlegg:**

8. Søppel kastes i sameiets nedgravde løsning og sorteres i henhold til retningslinjer gitt av Øvre Eiker Kommune/RfD. Søppelanlegget skal kun brukes til normalt husholdningsavfall pakket ned i lukkede poser utdelt av RfD/Sameiet, eller på annen forsvarlig måte. Bruk egne søppelposer til våt-organisk avfall. Pappemballasje må brettes sammen/skjæres opp så pappen opptar minst mulig volum i beholder. Det skal ikke settes søppel eller avfall utenfor beholdere.

#### **Parkering:**

9. Motorkjøretøy/hengere/sykler/sparkesykler må plasseres på anvist garasje-/carport og parkerings- plass, med unntak for av- og pålessing.
10. Parkeringsplasser merket med "Gjesteparkering" er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere til fast parkering.
11. Parkeringsplasser merket med HC skal kun benyttes av de som særskilt har behov for disse dersom det foreligger en skriftlig avtale på dette med styret.



## **Grøntanlegg:**

12. Det minnes om at grøntarealet foran leilighetene er det enhetene på bakkenivå som har bruksrett til. Vis hensyn og unngå sjenanse for naboene ved og ikke oppholde deg der.
13. Det forventes at vi viser hensyn ved bruk av felles grøntanleggene, og at man rydder opp etter seg. Privat utstyr skal ikke henses når man forlater området. Det er ikke tillatt å sette opp f.eks. trampoline eller annet permanent utstyr på fellesområdet.
14. Alt av utstyret som er og eventuelt fremtidig skal være på fellesområdet må først opp i styret og innom rutine til HMS ansvarlig til vurdering. Sameiet/styret er ansvarlig for alt utstyr som er tilgjengelig og permanent montert på fellesområdene. Derfor er det viktig at alt som står og skal stå på fellesområdene er godkjent i styret. Og at det er og blir opprettet gode HMS/sikkerhetsrutiner på dette. Ellers kan sameiet/styret bli holdt ansvarlig dersom det skulle forekomme en ulykke eller et uhell.

## **Dyrehold:**

15. Dyrehold er tillatt, såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for beboere. Det forventes at eier tar ansvar for og alltid rydde opp etter eget kjæledyr. Det forventes at båndtvang følges innad i sameiet på lik linje med kommunens retningslinjer.

## **Eierskifte og utleie:**

16. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til styret. Ved utleie eller eierskifte er tidligere eier ansvarlig for at leietager/ny eier får all nødvendig informasjon, og at vedtekter og husregler blir fulgt. Dersom man ved utleie har en leietager som bryter vedtekter eller husordensregler, er også eier av enheten ansvarlig i en eventuell sak. Eier plikter også til å sende kontaktinformasjon som fullt navn, mobilnummer og epost på leietaker til styret.



Skogpynten Boligsameie

Skogpynten@styrerommet.no

02.12.2024

## **Diverse:**

17. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere, oppfordres du/dere til – i størst mulig grad - å ta problemet opp med den det gjelder. Styret kan være behjelpelig dersom dette ikke fører fram. Dette gjøres via skriftlig henvendelse til styrets leder på f.eks. Vibbo.no.
18. Styret kan kontaktes felles på [skogpynten@styrerommet.no](mailto:skogpynten@styrerommet.no) eller man kan kontakte hvert enkelt styremedlem på vibbo.no.

For øvrig vises det til vedtekter for Skogpynten Boligsameie som alle beboere til enhver tid til finne tilgjengelig på Vibbo.no og annen relevant informasjon som lå sammen med kjøpskontrakt.



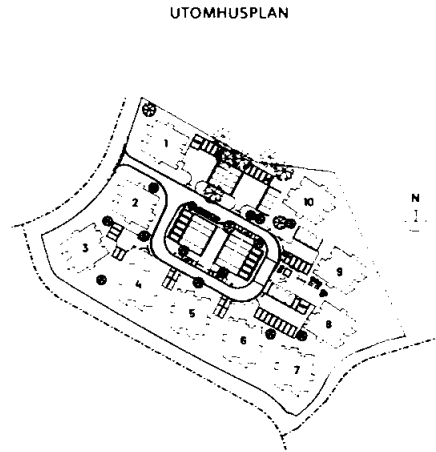
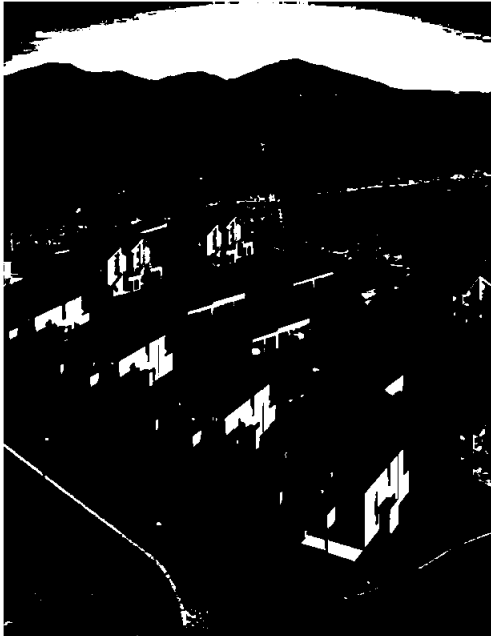
Vedlegg 6 til sak 9. Tildeling av tidsbegrenset bruksrett under trapp til C og D leiligheter i 2. etg. og vedtektsendring



Vedlegg 7 til sak 12. Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring



Vedlegg 8 til sak 12. Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring



Vedlegg 9 til sak 12. Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring

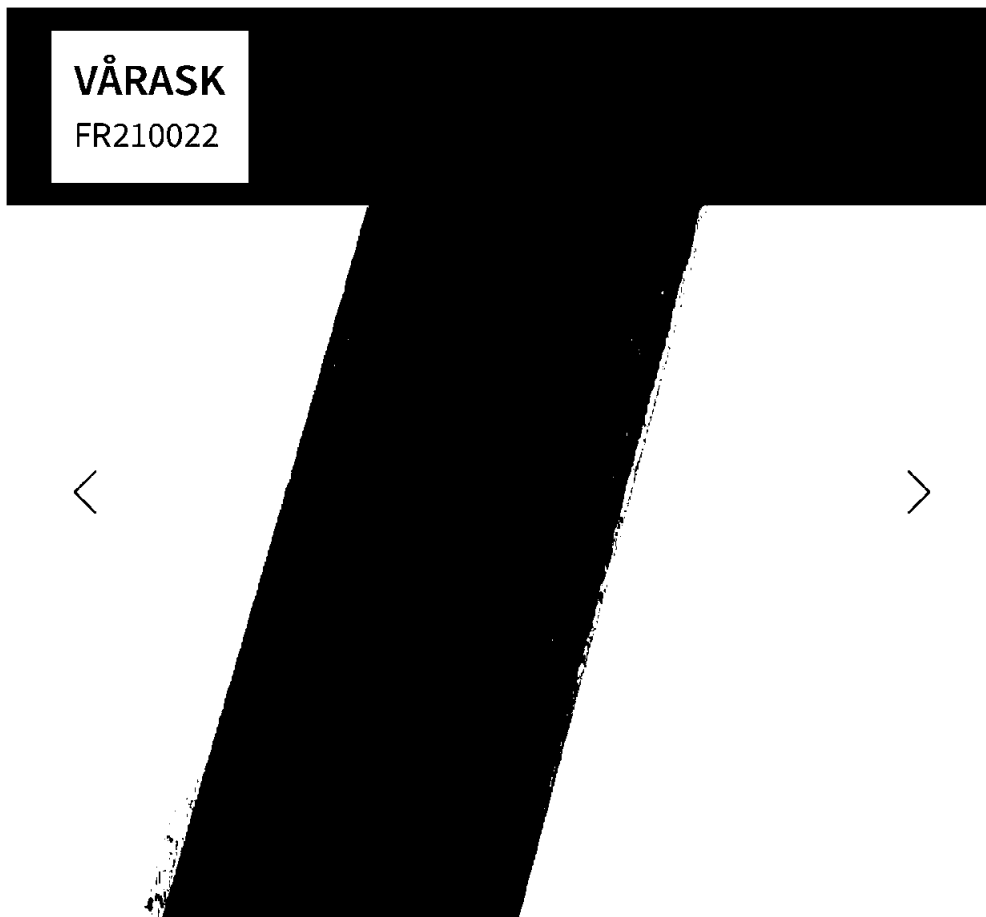




Vedlegg 10 til sak 12. Tidsbegrenset bruksrett til plen areal ved 1. etasje og vedtektsendring



Vedlegg 11 til sak 15. Vedlikehold av plattinger og terrassegulv





Vedlegg 12 til sak 15. Vedlikehold av plattinger og terrassegulv

# Terrasseolje Gylden, Baron





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 4050 Selskapsnavn: SKOGPYNTEN 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](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.