



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 044 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		476 981	
Sum inntekter		476 981	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		162 984	
Sum kostnader		162 984	0
Driftsresultat		313 997	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65	
Sum finansinntekter		65	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		65	0
Ordinært resultat før skattekostnad		314 062	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 062	0
Årsresultat		314 062	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 062	
Sum overføringer og disponeringer		314 062	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		38 035	
Sum fordringer		38 035	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 077	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 077	
Sum omløpsmidler		326 112	0
SUM EIENDELER		326 112	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		314 062	
Sum opptjent egenkapital		314 062	
Sum egenkapital		314 062	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		35	
Annen kortsiktig gjeld		12 015	
Sum kortsiktig gjeld		12 050	0
Sum gjeld		12 050	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 112	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 328909

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 044 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 927 044 862
SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		476 981	
Sum inntekter		476 981	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		162 984	
Sum kostnader		162 984	0
Driftsresultat		313 997	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65	
Sum finansinntekter		65	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		65	0
Ordinært resultat før skattekostnad		314 062	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 062	0
Årsresultat		314 062	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 062	
Sum overføringer og disponeringer		314 062	



Organisasjonsnr: 927 044 862
SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		38 035	
Sum fordringer		38 035	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 077	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 077	
Sum omløpsmidler		326 112	0
SUM EIENDELER		326 112	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		314 062	
Sum opptjent egenkapital		314 062	



Sum egenkapital	314 062	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	35	
Annen kortsiktig gjeld	12 015	
Sum kortsiktig gjeld	12 050	0
Sum gjeld	12 050	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	326 112	0



Organisasjonsnr: 927 044 862
SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2432 Skogsåsen 3 boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Skogsåsen 3 boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 20:00 i Myrvoll vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021.

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 engasjere seg i saker som blir viktige for Skogsåsen 3 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 3 boligsameie avholdes onsdag den 4. mai 2022 kl. 20:00 i Myrvoll vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. STYRETS FORSLAG

- A) Husordensregler
- B) Vedtektsendring pkt. 5-1 (1) vedr. vedlikeholdsplikt av ventilasjons- og varmesentral.
- C) Vedtektsendring pkt. 5-1 (2) j) nytt pkt. vedr. vedlikeholdsplikt.
- D) Vedtektsendring pkt. 5-1 (4) vedr. en presisering vindusruter.
- E) Vedtektsendring pkt. 5-1 (12) nytt pkt. vedr. vedlikeholdsplikt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Styret i Skogsåsen 3 boligsameie

Marianne Sørli Mattsson

Daniel Berenett

Tom-Morten Brandsborg

Ingrid Haaheim

Kristoffer Fosse Hanssen

Jørn Kjetil Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Sørli Mattsson	Skogsåsen 21 E
Styremedlem	Daniel Berenett	Skogsåsen 24 A
Styremedlem	Tom-Morten Brandsborg	Skogsåsen 23 B
Styremedlem	Ingrid Haaheim	Skogsåsen 19 E
Styremedlem	Kristoffer Fosse Hanssen	Skogsåsen 19 B
Styremedlem	Jørn Kjetil Kristiansen	Skogsåsen 24 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Skogsåsen 3 Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Skogsåsen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927044862, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Skogsåsen 19 A-E
Skogsåsen 20 A-G
Skogsåsen 21 A-E
Skogsåsen 22 A-E
Skogsåsen 23 A-F
Skogsåsen 24 A-D

Gårds- og bruksnummer:

241 90

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

Skogsåsen 3 boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha revisjon AS.

BESKYTTET



STYRETS ARBEID

Datert april 2022

Styret ble opprettet ved et ekstraordinært årsmøte i slutten av mars 2021 på initiativ fra Obos og JM. Siden da og frem til dette skrives, har vi hatt elleve protokollførte styremøter. Det har i oppstarten gått mye tid til å få oversikt over ansvarsområdet styret har, hvilke serviceavtaler som bør inngås og generell etablering av sameiet. Vi har helt fra starten hatt god dialog med styrene i Skogsåsen 1 og 2 boligsameie, og forsøkt å dra nytte av erfaringene som de allerede har gjort seg.

En av de første oppgavene styret tok fatt på, var å finne leverandører som kunne være med på overtagelsesbefaring av fasade på rekkehusene i tillegg til de private tilleggsdelene. Det ble gått befarings av samtlige rekker med en takstmann fra Obos prosjekt. Vi fant flere mindre mangler som JM skal utbedre, enkelte av disse er fortsatt utestående. JM skal fortsette til våren og styret vil følge opp dette. Befaring og overtagelse av ute- og fellesområdene vil mest sannsynlig skje til sommeren og styret kommer også da til å engasjere en fagperson for å sørge for at uteområdene er i den standen de skal være.

Videre har styret jobbet med å innhente tilbud på serviceavtale for ventilasjonsanleggene (Nilan-aggregatene) som er i hver enkelt bolig. Organiseringen av denne avtalen vil bli lagt frem som sak for årsmøtet. Vi har også undersøkt hvilke fartsregulerende tiltak vi som vi anser som best, og håper å kunne asfaltere fartshumper etter påske 2022. Eventuelt behov for flere tiltak for å redusere kjøring og fart i veien, vil vi vurdere etter at humpene er asfaltert. Videre jobber vi også med å få på plass en avtale for skjøtsel av uteområdene. Her samarbeider vi med sameie 1 og 2 om å finne en felles leverandør for å få ned prisen. Avtalen skal være på plass til at vi tar over skjøtselen til sommeren 2022. Styret har også jobbet mye med utformingen av et forslag til husordensregler, som legges frem for årsmøtet.

I tillegg til dette består styrearbeidet av løpende oppgaver som blant annet fakturabehandling og økonomisk drift, herunder budsjettering og regnskap, oppfølging av leverandører og serviceavtaler, HMS (helse, miljø og sikkerhet), søknader fra eiere, kontakt med forretningsfører og formidling av relevant informasjon til seksjonseiere og beboere.

Styret takker for tilliten og håper dere er fornøyde med arbeidet.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 476 981.

Felleskostnadene utgjorde kr 347 891, mens startkapital utgjorde kr 129 090.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 162 984.

Resultat

Årets resultat på kr 314 062 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. *Siden sameiet ikke har noe lån så tilsvarer arbeidskapitalen egenkapitalen i sameiet som står oppført i balansen.*

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 314 062.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «kommentarer til budsjett for 2022».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til vedlikehold. Herunder ligger blant annet anskaffelse av fartsdempere, estimert kost for skjøtsel av uteområder og snømåking, serviceavtale på ventilasjonsanlegg med mer.

Forsikring

Forsikringsfakturaen for perioden 20.04.22-20.04.23 er på kr 167 670.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Resultat

2022 blir det første hele driftsåret til sameiet. Det er derfor en del av postene det er knyttet usikkerhet til da avtaler med tjenesteleverandører på budsjettidspunktet ikke var inngått.

Styret har også valgt, etter anbefaling fra forretningsfører i Obos, å budsjettere mot å gi sameiet en arbeidskapital som tilsvarer 15 000 per seksjon til fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Skogsåsen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skogsåsen 3 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 314.062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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.

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



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

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



SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 16.03.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	347 891	0	775 000
Andre inntekter	3	129 090	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		476 981	0	775 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	-100 000
Revisjonshonorar	4	-1 750	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-42 219	0	-73 000
Konsulenthonorar	5	-23 750	0	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-4 965	0	-175 000
Forsikringer		-82 389	0	-170 000
Andre driftskostnader	7	-7 911	0	-151 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-162 984	0	-708 200
DRIFTSRESULTAT		313 997	0	66 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	65	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		65	0	0
ÅRSRESULTAT		314 062	0	66 800
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		314 062		



SKOGSÅSEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 044 862, KUNDENR. 2432

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		1 359
Forskuddsbetalte kostnader		36 676
Driftskonto OBOS-banken		138 012
Sparekonto OBOS-banken		150 065
SUM OMLØPSMIDLER		326 112
SUM EIENDELER		326 112
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		314 062
SUM EGENKAPITAL		314 062
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 015
Leverandørgjeld		35
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 112
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Digital signering, 24.03.2022
Styret i Skogsåsen 3 Boligsameie

Marianne Sørli Mattsson/S/ Daniel Berenett/S/ Tom-Morten Brandsborg/S/
Ingrid Haaheim/S/ Kristoffer Fosse Hanssen/S/ Jørn Kjetil Kristiansen/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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	347 891
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	347 891

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	129 090
SUM ANDRE INNETEKTER	129 090

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 750.



NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-23 750
SUM KONSULENTHONORAR	-23 750

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 965

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-750
Andre fremmede tjenester	-2 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 750
Andre kontorkostnader	-582
Bank- og kortgebyr	-1 579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 911

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	65
SUM FINANSINNTEKTER	65

5. STYRETS FORSLAG

A) Husordensregler

Husordensregler for Skogsåsen 3 boligsameie

Styret har siden opprettelsen jobbet med et forslag til husordensregler for Skogsåsen 3 boligsameie. I henhold til vedtektene 3-2 (1) er det kun årsmøtet som kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Et utkast til husordensregler ble presentert i en nyhetssak på Vibbo sammen med en anmodning om at seksjonseierne følger disse selv om de formelt sett ikke har blitt vedtatt av årsmøtet. Husordensreglene er i stor grad sammenfallende med husordensreglene til Skogsåsen 1 og 2.

Se vedlegg med Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til husordensregler for sameiet vedtas.

B) Vedtektsendring pkt. 5-1(1) vedr. vedlikeholdsplikt av ventilasjons- og varmesentral.

Vedlikeholdsplikt av ventilasjons- og varmesentral

Alle seksjonene er utstyrt med ventilasjons- og varmesentral av typen Nilan Compact P, som forsyner huset med ventilasjon, tappevann samt noe romoppvarming. Dette anlegget må jevnlig vedlikeholdes blant annet ved filterskifte og renhold for å opprettholde energieffektivitet. Det er anbefalt et årlig ettersyn av anlegget med hensikt å sikre at det fungerer optimalt og har lengst mulig levetid. Service og teknisk kontroll av anlegget må utføres av en profesjonell aktør i henhold til FDV og brukerveiledning, som fulgte med enheten. Manglende filterskifte og service kan påvirke reklamasjonsretten og i verste fall føre til vannlekkasje eller -skade.

Sameiets vedtekter er uklare når det gjelder vedlikeholdsplikten av ventilasjons- og varmesentralen, og det er derfor et behov for å gjøre en presisering av vedtektene, slik at det ikke er noen tvil om vedlikeholdsplikten faller inn under seksjonseiers eller sameiets ansvar. Vedtektsendringer kan kun skje i årsmøtet og det kreves kvalifisert flertall (2/3 av stemmene) for at et forslag om endring i vedtektene skal bli vedtatt.

Styret har gjennomført en uformell håndsopprekning på Vibbo for å kartlegge og et klart flertall av de som svarte mener at det er bra at dette gjøres til en del av sameiets vedlikeholdsplikt. Selv om håndsopprekningen blant seksjonseierne ga et tydelig svar på hva mange tenker, mener styret at det mest hensiktsmessige er at det bør gjøres en vedtektsendringer, slik at plikten til å vedlikeholde anlegget faller inn under vedtektenes 5-1 *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*. Bakgrunnen for dette er at anlegget ikke er å anse som en felles installasjon all den tid dette er et anlegg som er installert i hver bruksenhet.

Styret tolker håndsopprekning slik at de fleste ønsker at styret skal inngå en avtale med en tredjepart som jevnlig skal utføre service og vedlikehold av ventilasjons- og varmesentralen. Styret mener derfor det vil være hensiktsmessig å inngå en avtale for service og vedlikehold av ventilasjons- og varmesentraler, slik at de seksjonseierne som ønsker det, kan være en del av en avtale som styret forvalter i seksjonseierens interesse.

Forslag til vedtak

Det vedtas å legge til et nytt avsnitt i vedtektenes punkt 5-1 (1).

(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. Vedlikehold av ventilasjons- og varmesentralen, som er påkrevd av leverandør eller ved lov eller forskrift, påligger seksjonseier.

Vedtaket impliserer at styret gis et mandat til å inngå en avtale for service og vedlikehold av ventilasjons- og varmesentraler, slik at de seksjonseierne som ønsker det, kan være en del av en avtale som styret forvalter i seksjonseierens interesse.

C) Vedtektsendring pkt. 5-1 (2) j) nytt pkt. vedr. vedlikeholdsplikt.**Nytt punkt 5-1(2) j) i vedtektene**

Styret mener det er nødvendig med en presisering i vedtektene, slik at det ikke skal være noen tvil om at vedlikeholdsplikten av utvendig(e) bod(er) påligger seksjonseier.

Styret fremmer derfor følgende forslag om å tilføye et nytt punkt j) under vedtektenes punkt 5-1 (2):

Forslag til vedtak

Det vedtas å legge til et nytt punkt 5-1 (2) j).

j) Utvendig bod

D) Vedtektsendring pkt. 5-1 (4) vedr. en presisering vindusruter.**Presisering i vedtektenes punkt 5-1 (4)**

Styret mener er nødvendig med en presisering i vedtektenes punkt 5-1 (4). Hensikten med presiseringen er å sørge for at sameiet ikke holdes ansvarlig dersom vindusruter sprekker som en følge av termisk brudd. Termisk brudd er definert som en sprekke i glass som følge av partiell oppvarming. Slike brudd kan oppstå om mørk folie pålimes deler av glass eller om isolerende materiale legges mot deler av glassflaten.

Styret fremmer derfor et forslag om utvide vedtektenes punkt (4) under vedtektenes 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Forslag til vedtak

Det vedtas å utvide vedtektenes punkt 5-1 (4).

(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. termisk brudd, punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



E) Vedtektsendring pkt. 5-1 (12) nytt pkt. vedr. vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt 5-1 (12) i vedtektene

Styret har blitt rådet til at vedlikeholdsplikten bør tinglyses dersom en seksjonseier setter opp gjerder, levegg eller lignende. Dette er en noe omfattende prosess som må gjentas hver gang en seksjonseier får tillatelse av styret til å bygge ting eller gjøre utvidelse innenfor sitt uteområde. Som et alternativ til å tinglyse vedlikeholdsplikten for hvert tiltak, vil det være mer hensiktsmessig å gjøre en endring i vedtektene. Så lenge vedlikeholdsplikten av gjerder, levegg eller lignende er definert i vedtektene, vil det være liten grunn til å tinglyse vedlikeholdsplikten. Dette fordi vedtektene har rettsvern når sameiet er registrert i foretaksregisteret. En vedtektsendring vil være

Styret fremmer derfor et forslag om å tilføye et nytt punkt (12) under vedtektenes 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Forslag til vedtak

Det vedtas å legge til et nytt punkt 5-1 (12).

(12) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås via meldingsfunksjonen i Vibbo eller per e-post på skogsasen3@styrerrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Hver seksjonseier har en garasje plass (enkelte har 2 eller flere) i Skogsåsen garasjesameie som er organisert som et tingsrettslig sameie. Hver plass er en ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87 i Nordre Follo. Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader og det sendes en egen giro for denne. Per 1.1.22 er dette kr 150 per måned per plass. Vi forutsetter at garasje(e) selges sammen med boligen så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/166 av gnr. 241, bnr. 87 i Nordre Follo).

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90711785. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS: Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

BESKYTTET



MIDLERTIDIGE HUSORDENSREGLER

Skogsåsen boligsameie 3

Vedtatt på styremøte 10.11.2021

§ 1 Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innad i 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 dere 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 ved vedtak i 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.

Støyende arbeid skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred. Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder søndager.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret og med samtykke fra nærmeste nabo(er).

§ 3 Avfall

Enhver forsøpling av egen eiendom, garasjeanlegg, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Alt avfall utover husholdningsavfall kan leveres på miljøstasjon.

§ 4 Parkering

Bruk av motorkjøretøy inne på fellesområdet skal begrenses til av- og pålessing av tynge varer og andre helt nødvendige ærender. Ved kjøring inne på området skal hastigheten av hensyn til barnas sikkerhet ikke overstige 10 km/t og forøvrig være varsom.

Handicapparkeringsplass skal kun benyttes etter godkjenning fra styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt handicapbevis og egen parkeringsplass i garasjen. For kortvarig bruk kan plassen brukes av gjester med handicapbevis.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler.

§ 5 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.



§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke er til urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

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

§ 7 Utvendige tiltak

Alle inngrep på fasade som ikke er forhåndsgodkjent, krever styrets tillatelse. Søknad sendes til styret med detaljert beskrivelse av ønskede endringer, inkludert hensiktsmessige tegninger eller skisser.

Solskjerming

Etter anbefaling fra leverandører og landskapsarkitekt, er det bestemt at sameiet kun benytter seg av sort eller mørk grå duk. Dette samsvarer med fasadedetaljer som eksempelvis sort vinduskarm, samt at dette vil gi best solskjerming og varmedemping inne.

Montasje av utvendig, permanent solskjerming av typen "screens" eller "terrassemarkise" er ikke søknadspliktig til styret såfremt fargene nedenfor benyttes:

- Kasset: Mørk grå (RAL 7016* eller lignede)
- Duk på screens: Mørk grå (fargekode 108108*) eller sort (118118*)
- Duk på terrassemarkise: Slate eller mørk grå (338398*) eller sort (118118*)
 - *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.*

Det er ikke tillatt å installere screens som dekker mer enn én vinduskarm.

Oppkobling av utvendig solavskjerming til det elektriske anlegget må gjøres slik at kabler, klemmer og lignende er minst mulig synlig.

Alle veggjennomføringer skal tilfredsstillende byggetekniske krav til fukt og vindsperre.

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

Hekk og annen vegetasjon

Følgende reglement gjelder for beplantning:

- Hagearbeid skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Beplantning av hekk, trær og busker er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.
- Beplantning av blomster i bedd, plantekasser, pletter eller urner ikke søknadspliktig.
- Installasjon av minidrivhus for dyrking av grønnsaker og lignende er tillatt uten søknad til styret. Maksimal høyde er 1,5 meter. Det er ikke tillatt å plassere minidrivhus ut mot fellesareal eller vei.
- Flyttbare plantekasser er ikke søknadspliktig til styret. Flyttbare plantekasser, som plasseres mot vei, naboer eller fellesareal skal vært malt i fargen 699 *svart* eller 659 *jernsvart*.
- All form for beplantning som vokser eller klatrer inntil hus- eller bodvegg eller espalier er ikke tillatt, da det er stor fare for skade på kledning.

Vedlikehold av uteområde på egen seksjon

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



Utbygging

Utbygging av platting, gjerde, levegg, skillevegg, gelender, permanente plantekasser, utebod, pergola og lignende er søknadspliktig til styret. Det anbefales å avklare med nærmeste nabo før søknad sendes til styret. Forøvrig vises det til plan- og bygningsloven, samt grannegjerdelova.

Montering av 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 feil eller dårlig isolering av utebod, må utbedres og kostnadene for utbedring tilfaller seksjonseier.

§ 8 Postkasser

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

§ 9 Dugnad

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

§ 10 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, for egen regning.



2432 Skogsåsen 3 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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET