



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 653 500	2 407 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 653 500</b>	<b>2 407 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 248 501	2 309 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 385 421</b>	<b>2 446 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 079</b>	<b>-38 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 959	2 737
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 959</b>	<b>2 737</b>
Annen finanskostnad		72 611	71 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 611</b>	<b>71 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-65 652</b>	<b>-68 620</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 426	-107 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 426</b>	<b>-107 613</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 510	
Andre fordringer		90 353	225 032
Sum fordringer		104 863	225 032
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		858 547	522 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 547	522 821
Sum omløpsmidler		963 410	747 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>963 410</b>	<b>747 853</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		553 072	755 498
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-553 072</b>	<b>-755 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-553 072</b>	<b>-755 498</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 283 334	1 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 283 334</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 283 334</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 749	11 104
Leverandørgjeld		114 403	11 085
Annen kortsiktig gjeld		86 996	81 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 148</b>	<b>103 351</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 516 482</b>	<b>1 503 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>963 410</b>	<b>747 853</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350370

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2023



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 653 500	2 407 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 653 500</b>	<b>2 407 472</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		2 248 501	2 309 546
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 385 421</b>	<b>2 446 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 079</b>	<b>-38 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 959	2 737
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 959</b>	<b>2 737</b>
Annen finanskostnad		72 611	71 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 611</b>	<b>71 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-65 652</b>	<b>-68 620</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 427</b>	<b>-107 614</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 426	-107 613
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 426</b>	<b>-107 613</b>



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		14 510	
Andre fordringer		90 353	225 032
Sum fordringer		104 863	225 032

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		858 547	522 821
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 547	522 821

Sum omløpsmidler		963 410	747 853
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		963 410	747 853
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		553 072	755 498
Sum opptjent egenkapital		-553 072	-755 498



Sum egenkapital	-553 072	-755 498
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 283 334	1 400 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 283 334	1 400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 283 334</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 749	11 104
Leverandørgjeld	114 403	11 085
Annen kortsiktig gjeld	86 996	81 162
Sum kortsiktig gjeld	233 148	103 351
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 516 482</b>	<b>1 503 351</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>963 410</b>	<b>747 853</b>



Organisasjonsnr: 975 504 956  
SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Skogstad Boligsameie

14. mars 2023

Selskapsnummer: 2298





## Velkommen til årsmøte i Skogstad Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

14. mars 2023 kl. 19:00, Skogstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Samling av søppelstasjonene på sameiet
5. Felling av trær
6. Husordensregler pkt. 9
7. Vedtektsendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skogstad Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årsrapport til styrerommet.no-2298.pdf
- 2. Revisjonsberetning Skogstad Boligsameie.pdf
- 3. Regnskap 2298.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

Sak 4

### **Samling av søppelstasjonene på sameiet**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har behandlet saken om søppelhåndtering tidligere og ble tatt opp på årsmøtet i fjor. Vi har nå fått et pristilbud og ønsker å sette i gang arbeidet rett etter årsmøtet. Pris 190.000 + mva. Det var allerede avsatt kr 100.000 på 2022-budsjettet for planlegging. Disse er utbrukt å overføres til årets budsjett.

Dette inngår i en søknad til Oslo kommune bydel Grorud, der vi søker om midler til miljøtiltak i sameiet (søppelstasjon, felling av trær, nye sittegrupper, beplantning)

#### **Forslag til vedtak**

Arbeidet med søppelhåndteringen igangsettes

Sak 5

### **Felling av trær**

#### **Forslag fremmet av:**

Bård Eivind Aasen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har tidligere vært årsmøtesak når det har vært spørsmål om trefelling.

Plenen mellom blokkene domineres av gamle furutrær som tar endel sol/lys for blokk 68-72. Et av trærne er nærmest dødt også og ingen av trærne kan vel sies å være noe som er særlig pent lenger

#### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at dødt tre felles. I tillegg har styret vurdert å felle to friske furutrær for å gi mer lys/sol til blokk 68-72. Styret har hatt trefeller-ekspert til å vurdere trærne, som



mener at så mange trær som mulig bør stå av forskjellige hensyn. Trærne er friske og solide bortsett fra det som er dødt.

Forslag til vedtak: Det felles ett dødt tre og to friske.

#### **Forslag til vedtak**

Noen trær bør felles.

Sak 6

### **Husordensregler pkt. 9**

#### **Forslag fremmet av:**

Dag Øivind Eriksen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Pkt. 9

9.1. Støyende arbeider

9.2. Støyende kjøkken

#### **Styrets innstilling**

Husordensreglenes pkt 9 viser til støyende arbeider og tidsrom for å utføre dette og tidsrom for ro. Styret mener derfor at husordensreglene dekker denne saken i den form som er nå, og ønsker ingen endring på dette punktet.

Forslag til vedtak tas ikke til følge.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling i notatet foreslås vedtatt på årsmøtet.



## **Forslag til vedtak**

### 9.2 Støyende kjøkken

Dersom beboer har montert kjøkkenskap og benker direkte på betongvegg/stuevegg mot sin nabo MÅ støydempende tiltak monteres og brukes.

A. Dørstoppere i alle skap (for å dempe kraftige dunk når han/hun slenger igjen skapdørene)

B. Korkplate oppå benkeplate der det brukes kjøkkenmaskin/visp

Dette for å unngå kraftige bankelyder og borre-støy direkte mot stueveggen til sin nabo.

Sak 7

## **Vedtaksendringer**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er nødvendig å endre vedtektene bl.a pga direkte feil, tillegg og sletting av paragrafer.

Noen av paragrafene viser til paragrafer i Eierseksjonsloven som er feil. Disse rettes opp i tråd med loven.

Gammel §5 utgår, da dugnad ikke har noe i vedtektene å gjøre.

§10 (Ny §9) Revidert punkt 3 på årsmøtet: «Valg av tillitsvalgte»

§ 11 (Ny §10) Justeres slik at sammensetningen av styret blir riktig – 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styreleder og vara velges for ett år om gangen. Styremedlemmene velges for to år. Alle kan gjenvelges.

Ny §13 Garasjer – driftes av styret – egne vedtekter for disse. Vedlegges.

## **Forslag til vedtak**

Forslaget til endrede vedtekter vedtas på årsmøtet.

## **Vedlegg**

4. Vedtekter 2023 Skogstad.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Styret har bestått av 3 styremedlemmer og 1 styreleder. Samtlige har sittet i styret i 4 år eller mer. Styreleder og to styremedlemmer er på valg.

Styret har søkt etter nye kandidater til styret og har fått bekreftet at to nye ønsker å bidra som styremedlemmer. Vi har dessverre ingen kandidater til styreleder-vervet og håper at noen melder seg til dette – enten før årsmøtet eller på årsmøtet. Henvendelse kan gjøres til skogstad@styrerommet.no eller ved direkte henvendelse til styreleder.

Alternativt hvis vi ikke får styreleder:

Styret/OBOS søker etter ekstern styreleder. Kostnadene til denne vil høyst sannsynlig utgjøre mer enn avsatt styrehonorar på kr 120.000. Forslag på styrehonorar til eiere i sameiet settes til kr 60.000 og antatt honorar på ekstern styreleder beløpet seg til 150.000-200.000.

## Roller og kandidater

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mai Valentina Dinh
- Øivind Magne Bakke

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Enes Deveci



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gry Camilla Horten	Bergensveien 72 A
Styremedlem	Roar Hansen	Bergensveien 60
Styremedlem	Khadya Nooraddin Khalil	Bergensveien 58
Styremedlem	Thayaparan Sinnathurai	Akerlia 12 C
Varamedlem	Enes Deveci	Bergensveien 58

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Skogstad Boligsameie

Sameiet består av 73 seksjoner.

Skogstad Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975504956, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 88

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjonskontor.



## Styrets arbeid

Styret har i 2022 bestått av to menn og to kvinner.

### Styret har i 2022 gjennomført:

- 6 styremøter
- 1 dugnader
- Årsmøte

### Saker styret har jobbet med i 2022:

Bytte av ny forretningsfører - OBOS - fom 1.mars.

Nye nettsider og informasjonskanaler i forbindelse med ny forretningsfører. Ny og mer oversiktlig regnskapsoppfølging. Har også ført til en god "opprydning" gjennom året. Oppfølging av diverse forsikringssaker.

Avtale med nytt vaktmesterselskap - Bygårdsservice - inngått i november. Oppstart 8.juni 2023.

Samling av alle søppelstasjoner til én har det vært jobbet med under året. Vaskeriet nedlagt fom 1.1.2023.

Drift av ladestasjoner for el-biler

Befaring med Renholdsetaten for gjennomgang av våre søppelstasjoner ved vurdering av opprusting.

Div oppfølgingssaker gjennom året fra beboere og eksterne.

### Annet:

Styret har egen e-post-adresse som blir fulgt opp av styret.

Sameiet har egen nettside som blir redigert av styret.

Oppfølging av vaskeriet.

Oppfølging av Skogstua.

Brøyting og rydding på sameiets område blir utført av et vaktmesterselskap. Styret har gjennom året presisert at beboere også må ta ansvar for å holde orden på området vårt, og at bl.a. søppel pakkes og kastes riktig.

### Styret

v/Roar Hansen (leder), Khadya Khalil, Thaya Sinnathurai, Camilla Horten  
Oslo,07.02.23



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 730 262,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Skogstad Boligsameie har lån i DnB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

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

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Skogstad Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Skogstad Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 202 426. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

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

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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR AS

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

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

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oppegård, 20.02.2023

Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 459 452	2 326 404	2 507 000	2 795 000
Garasjer	10	49 000	49 000	0	0
Andre inntekter	3	145 048	32 068	0	76 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 653 500</b>	<b>2 407 472</b>	<b>2 507 000</b>	<b>2 871 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-33 471	-19 750	-20 000	-13 300
Forretningsførerhonorar		-103 744	-136 671	-120 000	-113 400
Konsulenthonorar	7	-17 803	-528	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-222 359	-552 006	-697 950	-649 056
Forsikringer		-209 209	-191 409	-200 000	-237 500
Kommunale avgifter	9	-466 029	-447 811	-464 000	-526 000
Garasjer	10	-59 838	-40 777	0	0
Energi/fyring		-224 682	-127 968	-130 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 638	-300 612	-300 700	-330 000
Andre driftskostnader	11	-587 730	-492 015	-497 500	-459 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 385 421</b>	<b>-2 446 466</b>	<b>-2 567 070</b>	<b>-2 710 326</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>268 078</b>	<b>-38 994</b>	<b>-60 070</b>	<b>160 674</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 959	2 737	1 000	0
Finanskostnader	13	-72 611	-71 357	-80 000	-84 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-65 652</b>	<b>-68 619</b>	<b>-79 000</b>	<b>-84 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>202 426</b>	<b>-107 613</b>	<b>-139 070</b>	<b>76 674</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		202 426			
Økning udekket tap			-107 613		





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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 727	100 524
Kundefordringer		14 510	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 726	124 508
Andre kortsiktige fordringer	14	900	0
Driftskonto OBOS-banken		858 547	0
Innestående i andre banker		0	522 821
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>963 410</b>	<b>747 853</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>963 410</b>	<b>747 853</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-553 072	-755 498
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-553 072</b>	<b>-755 498</b>



**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 283 334	1 400 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 283 334</b>	<b>1 400 000</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		79 747	50 088
Leverandørgjeld		114 403	11 085
Påløpte renter		15 083	11 104
Påløpte avdrag		16 666	0
Annen kortsiktig gjeld	17	7 249	31 074
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>233 148</b>	<b>103 351</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>963 410</b>	<b>747 853</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2023

Styret i Skogstad Boligsameie

Gry Camilla Horten

Roar Hansen

Khadya Nooraddin Khalil

Thayaparan Sinnathurai



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 153 412
Kabel-tv	306 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 459 452</b>

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

Diverse, innbetalt hos tidligere forretningsfører Nor Forvaltning AS	25 310
Lading el-bil	20 832
Innbetaling fra Kreditorforeningen	1 263
Parkeringsleie 2021 og 2022	89 850
Opprydning reskontro, foreldete beløp og seksjonseiere utflyttet	7 793
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>145 048</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 471.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 553
Andre konsulentonorarer	-4 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 803</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-74 611
Drift/vedlikehold elektro	-3 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 434
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 229
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 334
Kostnader dugnader	-1 457
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-222 359</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-269 935
Feieavgift	-14 321
Renovasjonsavgift	-181 773
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-466 029</b>



**NOTE: 10****GARASJER**

**SALDO 01.01.2022** **8 223**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter 49 000

**SUM INNETEKTER GARASJER** **49 000**

**KOSTNADER GARASJER**

Strøm -7 000

Vedlikehold -25 200

Forretningsførerhonorar -13 020

Bank og kortgebyr -306

Diverse kostnader -7 313

Forsikring -7 000

**SUM KOSTNADER GARASJER** **-59 838**

**RESULTAT** **-10 838**

**SALDO 31.12.2022** **-2 615**

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

Lokalleie -4 375

Container -37 699

Driftsmateriell -7 475

Lyspærer og sikringer -2 453

Vaktmestertjenester -240 452

Renhold ved firmaer -135 685

Snørydding -87 542

Andre fremmede tjenester -18 395

Kontor- og datarekvisita -3 695

Trykksaker -212

Andre kontorkostnader -12 881

Porto -3 471

Kontingenter -2 650

Bank- og kortgebyr -4 873

Velferdskostnader -452

Konstaterte tap (foreldete beløp) -25 420

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-587 730**



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 047
Renter ekstern bank	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 803
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 959</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-72 606
Andre rentekostnader	-5
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 611</b>

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

Parkeringsleie 2022, faktureres i 2023	900
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>900</b>

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

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

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

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



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

DnB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	600 000
Nedbetalt i år	100 000
Påløpte avdrag	16 666
	<b>-1 283 334</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 283 334</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-49
Kreditert parkeringsleie for 2021 og 2022, gjort i 2023	-7 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 249</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487400895

### Dokument

**Regnskap 2298**  
Hoveddokument  
8 sider  
Initiert på 2023-02-18 13:19:02 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)  
Ferdigstilt den 2023-02-19 15:34:55 CET (+0100)

### Initiativtaker

**Geir Vislie (GV)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
geir.vislie@obos.no  
+4799601877

### Signerende parter

**Styreleder: Camilla Horten (SCH)**  
camilla.horten@gmail.com  
+4741523964

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gry Camilla Horten"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2021-08-05 10:08:47 CEST (+0200)  
Signert 2023-02-19 15:34:55 CET (+0100)

**Styremedlem: Roar Hansen (SRH)**  
roar-h5@online.no  
+4794172982

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Roar Hansen"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2022-09-29 13:30:53 CEST (+0200)  
Signert 2023-02-18 16:49:46 CET (+0100)

**Styremedlem: Khadya Nooraddin Khalil (SKNK)**  
nadiomal@yahoo.com  
+4745494990

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Khadya Nooraddin Khalil"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-08-24 10:03:08 CEST (+0200)  
Signert 2023-02-18 13:45:56 CET (+0100)

**Styremedlem: Thayaparan Sinnathurai (STS)**  
thaya-64@hotmail.com  
+4795172928

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Thayaparan Sinnathurai"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-07-13 23:29:02 CEST (+0200)  
Signert 2023-02-19 09:50:08 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel

Vedlegg 3

22 av 33

1/2





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487400895

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Forslag til endringer – til Årsmøtet 2023

### VEDTEKTER FOR SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

#### §1

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

#### §2

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

#### §3

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

#### §4

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel i henhold til de ovennevnte dokumenter, og å utleie boligen. Overdragelse og utleie skal forhåndsgodkjennes av styret eller forretningsfører med minst 14-fjorten-dagers forutgående varsel før innflytting/overdragelse finner sted. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. I tilfelle nektelse kan grunnen for dette forslaget opplyses. Hyblene kan kun bebos av en husstand på maks 2 personer. Ved utleie skal eieren påse at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak fra sameiermøte samt styret. For å kontrollere at en



leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtektene, kan styret forlange leiekontrakten fremlagt.

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

## §5

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

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

## §6

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

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

## §7

Utvendige arrangementer på bygning, så som markiser, antenner, m.v., er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i leiligheten – skal på forhånd godkjennes av styret som vil påse at eventuelle endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.



## §8

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

Endringer av fordelingsnøkler eller anvendelse av disse tilligger årsmøtet.

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

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

## §9

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

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

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

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

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



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

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

På ordinært årsmøte skal behandlet:

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

## §10

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

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

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



## §11

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser over Sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§38 og 39. Unnlattelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/eller gjentatt brudd på husordensreglene anses som vesentlig mislighold jfr §7.

## §12

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

## §13

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

## §14

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

## §15

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

## §16

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



§17

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

Godkjent av Sameiets årsmøte den 6.september 1994.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 24.mars 1998.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 28.mars 2007.

Godkjent av Sameiets ekstraordinære sameiermøte 20.september 2012.

Godkjent av Sameiets årsmøte 29.april 2019

Godkjennes av årsmøte 14.mars 2023

Vedlegg: Vedtekter for garasjene i Skogstad boligsameie



## VEDTEKTER FOR GARASJENE I SKOGSTAD BOLIGSAMEIE – Forslag nye vedtekter

### §1

Eierne av garasjene i sameiet, heretter kalt "Garasjelaget" leier ca. 90 m<sup>2</sup> av Skogstad Boligsameies eiendom G.nr.94/B.nr.88. Styret i Skogstad boligsameie drifter Garasjelaget.

### §2

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

En seksjonseiere har rett til å disponere garasjen så lenge vedkommende overholder bestemmelsene i avtalen med Garasjelaget. Videre plikter garasjeeier å sette seg inn i lagets avtale med Skogstad Boligsameie og overholde denne. Overtrer en garasjeeier noen av disse bestemmelser og/eller vedtak, har styret rett til å si opp avtalen med en måneds varsel. Når en seksjonseier ikke lenger er andelseier i garasjelaget, anses eierforholdet til vedkommende for opphørt.

### §3

Overdragelse av en andel er ikke gyldig uten samtykke av Styret. Salg skal kun skje til **allerede** eksisterende seksjonseiere i Skogstad Boligsameie. Garasje kan legges ut for salg ved oppslag i alle oppganger, oppslag på sameiets nettsider eller brev i postkasser. Garasjene kan eventuelt følge med salg av leiligheten.

### §4

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

### §5

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

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

### §6

Styret innkaller til dugnad én gang i året. Eierne av garasjene må sende inn forslag til oppgaver til styret i god tid før dugnad. Om ikke det er deltakere nok på dugnad, eller nødvendige oppgaver blir utført, kan Styret sette bort arbeidet til profesjonelle på garasjeeierens regning.

### §7

Garasjene driftes av styret i Skogstad sameie og regnskapet ligger som et underregnskap til dette. Årsmøtet i Skogstad boligsameie vedtar regnskapet for garasjelaget.

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



**§8**

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

Oslo, mars 2023



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 14.03.23

**Selskapsnummer:** 2298 **Selskapsnavn:** Skogstad Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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