



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		747 251	438 475
Sum inntekter		747 251	438 475
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	
Annen driftskostnad		462 018	167 785
Sum kostnader		537 324	167 785
Driftsresultat		209 927	270 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 828	185
Sum finansinntekter		10 828	185
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 828	185
Resultat før skattekostnad		220 755	270 875
Årsresultat		220 755	270 875
Totalresultat		220 755	270 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 755	270 875
Sum overføringer og disponeringer		220 755	270 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 871	81 359
Sum fordringer		81 871	81 359
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 572	205 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 572	205 747
Sum omløpsmidler		588 444	287 106
SUM EIENDELER		588 444	287 106

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		491 631	270 875
Sum opptjent egenkapital		491 631	270 875
Sum egenkapital		491 631	270 875
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		84 025	2 287
Annen kortsiktig gjeld		12 788	13 944
Sum kortsiktig gjeld		96 813	16 231
Sum gjeld		96 813	16 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		588 444	287 106



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370729

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		747 251	438 475
Sum inntekter		747 251	438 475
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	
Annen driftskostnad		462 018	167 785
Sum kostnader		537 324	167 785
Driftsresultat		209 927	270 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 828	185
Sum finansinntekter		10 828	185
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 828	185
Resultat før skattekostnad		220 755	270 875
Årsresultat		220 755	270 875
Totalresultat		220 755	270 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 755	270 875
Sum overføringer og disponeringer		220 755	270 875



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 871	81 359
Sum fordringer		81 871	81 359
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 572	205 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 572	205 747
Sum omløpsmidler		588 444	287 106
SUM EIENDELER		588 444	287 106
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		491 631	270 875
Sum opptjent egenkapital		491 631	270 875



Sum egenkapital	491 631	270 875
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	84 025	2 287
Annen kortsiktig gjeld	12 788	13 944
Sum kortsiktig gjeld	96 813	16 231
Sum gjeld	96 813	16 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	588 444	287 106



Organisasjonsnr: 929 295 595
SKOGSÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2128

Skogsåsen 4 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Skogsåsen 4 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:

20. mars 2024 kl. 19:00, Myrvoll Vel, Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler §6 Garasjeanlegg
8. Endring av Husordensregler §12 Hekk og annen vegetasjon
9. Husordensregler §14 Gjerder, levegger og permanente blomsterkasser
10. Vedtektsendring vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
11. Velforening Skogsåsen
12. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Skogsåsen 4 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg som møteleder

Forslag til vedtak

Stine Veiberg 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valgt i det fysiske 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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 220 755 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 2128 Skogsåsen 4 Boligsameie - Årsberetningen til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 66 000



Sak 7

Husordensregler §6 Garasjeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden vi nå har fått digitale garasjenøkler, og siden styret ønsker å fremme intern utleie frem for ekstern utleie av garasjeplasser foreslår styret at den siste delen av paragraf 6 i husordensreglene omskrives til dette:

Garasjeport og alle dører som fører inn til garasjen skal være lukket, og alltid holdes låst.

Fysisk nøkkel til garasjeanlegget skal ikke deles med andre enn husstanden eller eventuelle leietakere, og den skal ikke merkes med navn eller adresse. Dersom fysisk nøkkel er mistet, må ny bestilles via styret, og seksjonseier tar selv kostnaden. Uvedkommende skal ikke slippes inn i garasjen. Digitale nøkler kan deles slik appen til enhver tid tillater.

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

Parkeringsplasser skal fortrinnsvis leies ut til beboere i Skogsåsen 4 Boligsameie, deretter skal andre beboere på Skogsåsen prioriteres. Utleier står ansvarlig for at ordensreglene følges. Styret skal informeres ved utleie og kontaktinformasjon skal deles.

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

Styrets innstilling

Styret innstiller at vi vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner saken.

Sak 8

Endring av Husordensregler §12 Hekk og annen vegetasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår endring av Husordensregler §12 Hekk og annen vegetasjon på bakgrunn av forslag fra blant annet utegruppen. Endringen omfatter hovedsakelig punkter som ivaretar naboers sikt, trivsel, solforhold og plass. I tillegg sikrer endringen uønsket skade på kledning. Styret foreslår at paragrafen omskrives til følgende:

Husordensregler §12 Hekk og annen vegetasjon

Følgende reglement gjelder for beplantning av utearealer:

Beplantning av hekk, trær og busker er søknadspliktig og skal godkjennes av styret. Beplantning skal kun skje innen for tilleggsarealet til eierseksjonen. Vær oppmerksom på at seksjonsgrensen ikke går helt ut til asfaltkanten, så den ytterste delen av plenen er en del av fellesarealet.



Hagearbeid skal ikke være til sjenanse for naboer. Det er særlig viktig mtp. valg av gjødsel.

All form for beplantning som vokser/klatrer inntil vegg/espalier er ikke tillatt, da det er stor fare for skade på kledning. Dette gjelder også inntil vegg/espalier på sportsbod. Beplantning av blomster i bedd/plantekasser/potter/urner er tillatt uten søknad til styret. Man oppfordres til å ikke bruke planter som betegnes som "svært høy risiko" i Fremmedartslisten, eller som er giftig for mennesker eller dyr.

Installasjon av minidrivhus for dyrking av grønnsaker etc. er tillatt uten søknad til styret. Maksimal høyde er 1.5 m. For å sikre fri sikt som forhindrer ulykker er det ikke tillatt å plassere minidrivhus ut mot fellesareal/vei. Vær oppmerksom på veksthøyde under valg av beplantning, slik at dette ikke skyggelegger naboens uteområde.

Maksimal høyde på hekkplanter er 1,5 meter. Hekk nær veien skal ikke være høyere enn den vannrette avstanden fra asfaltkanten til hekken, for å sikre fri sikt som forhindrer ulykker. For eksempel: Hvis man planter en hekk 1 meter fra veien så skal den holdes under 1 meter i høyden.

Det skal også utføres beskæring av vegetasjon for å sikre at vegetasjonshøyden

holdes nede. Hver beboer oppfordres til å snakke med nærmeste nabo før det beplantes vegetasjon som skiller eiendommene. Vi oppfordrer til bruk av hekk i stedet for bruk av gjerde.

Styrets innstilling

Styret innstiller at vi vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Åsmøtet godkjenner saken.

Sak 9

Husordensregler §14 Gjerder, levegger og permanente blomsterkasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§14 inneholdt kun en bestemmelse om at beplantning var søkepliktig til styret. Styret ønsker med denne endringen at husordensreglene gir føringer for hva som er ok vedr. beplantning, gjerder og levegger. Derav en utvidet tekst i §14:

Oppsett av gjerder, levegger/skillevegger og permanente blomsterkasser som skiller eiendommene, er søknadspliktig til styret. Før søknad sendes styret må beboere innhente skriftlig tillatelse fra naboer som kan bli berørt av endringen, gjelder eksempelvis solforhold.

Gjerde:

Høyden på gjerdene skal være 900 mm. Ved oppsett av gjerde eller utvidelse av eksisterende, skal det følges samme utforming og fargevalg som eksisterende. Lektene males i forkant av montering i fargen 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom beboer ønsker å bruke beis



Levegg/skillevegg:

Ved oppsett av ny levegg/skillevegg eller utvidelse av eksisterende, skal det følges samme utforming og fargevalg som eksisterende. Lektene males i forkant av montering i fargen 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom beboer ønsker å bruke beis.

Permanente plantekasser:

Plantekasser som skal plasseres permanent mot vei, naboer eller fellesareal skal utføres med tilsvarende uttrykk som gjerder eller levegger. Fargen skal være 699 Svart, eventuelt 659 Jernsvart dersom beboer ønsker å bruke beis. Maks høyde på permanente plantekasser er 900mm.

Styrets innstilling

Styret innstiller at vi vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner saken.

Sak 10

Vedtektsendring vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker at det stemmes over å legge til to underpunkter under kapittel 5-1 i vedtektene, som omhandler:

1. vedlikehold av levegger/gjerder eller lignende.
2. vedlikehold av tak på den del av tak der seksjonseier har oppført eget solcelleanlegg eller lignende.

Dette er i tråd med vedtektene til sameie 3.

Forslag til ordlyd:

5-1 (12) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av gjerder, levegg eller lignende, som seksjonseier har oppført i sin bruksenhet.

5-1 (13) Vedlikeholdsplikten omfatter også eget tak, for den del av taket der seksjonseier har oppført solcelleanlegg på egen bruksenhet. For de deler av taket som klart skiller seg fra solcelleanlegget, og eventuell skade ikke har sammenheng med solcelleanlegget, har sameiet ordinær vedlikeholdsplikt etter vedtektene § 5-2.

Styrets innstilling

Styret innstiller at vi vedtar endringen.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner saken.



Sak 11

Velforening Skogsåsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Representanter fra alle styrene på Skogsåsen har siden september sammen jobbet for å finne en form for håndtere den tinglyste heftelsen vi er bundet av mtp vedlikehold av utomhusarealet. Dette samarbeidet har fått navnet samarbeidsforum og vi har gjennom flere møter satt oss inn i den tinglyste heftelsen og jobbet oss frem til et forslag for fremtidig samarbeidsform.

Utdrag fra «Tinglyst heftelse»

Punkt 3: Drift og vedlikehold: Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst-og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

Punkt 4: Organisering: Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift-og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

Vi har landet på at det å etablere en velforening vil være en god løsning for å sammen drifte og vedlikeholde uteområdene. Vi ser for oss å kunne dra fordel av stordriftsavtaler på vedlikehold og drift av fellesarealer, større felleskapsfølelse mellom sameiene, kunne søke pengestøtte til stiftelser, kan stå sammen i uttalelser til f.eks kommunen, fylket osv og det vil gi mindre arbeid på styrene i sameiet og kanskje man kan ta ned antall styremedlemmer i hvert enkelt sameie.

Nærmere beskrivelse, utkast til budsjett og informasjon om prosessen vil bli presentert på årsmøtet.

Om alle årsmøtene på Skogsåsen stemmer for, vil det bli etablert en velforening som skal være klar fra 1. januar 2025. I forkant av dette vil det bli gjennomført et stiftelsesmøte for alle beboere på Skogsåsen.

Styrets innstilling

- *Sameie 4 på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025*
- *Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt*
- *Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering*

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner saken



Vedlegg

2. 2024-03-01 Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på Skogsåsen .pdf
3. 2024-02-26 Utkast til vedtekter for Skogsåsen velforening etter tilbakemelding fra OBOS.pdf
4. Felleserklæring Adkomst, drift og Vedlikehold Skogsåsen tinglyst 22.08.2019.pdf

Sak 12

Valg av styremedlemmer

Perioden for to styremedlemmer + en vara går ut ved årsmøtet, og vi skal derfor velge to nye styremedlemmer for to år, samt en vare for ett år.

Innstilling

Styrets innstilling er at de foreslåtte styremedlemmene og varamedlemmet velges av årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thea Solnørdal Hansen
- Torkel Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Tank-Nielsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Larsen	Skogsåsen 17 A
Styremedlem	Ingrid Eck Jøre	Skogsåsen 11 A
Styremedlem	Trude Nystad Rasmussen	Skogsåsen 15 D
Styremedlem	Ludvig Skolt	Skogsåsen 17 B
Varamedlem	Marius Tank-Nielsen	Skogsåsen 17 E

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Skogsåsen 4 Boligsameie

Sameiet består av 22 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

241 93

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

Skogsåsen 4 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2023

I 2023 har styret i Skogsåsen 4 Boligsameie hatt 17 møter. De største sakene har vært:

- Betaling for strøm i garasjen (se detaljer herunder)
- Gatebelysning ved 11-rekken
- Husordensregler
- Addsecure & oppkobling mot brannvesen
- HMS-rutiner
- Smartlås til garasjedørene
- Behandle innkommende søknader fra beboere
- Befaring av uteareal og oppfølging med JM
- Bom
- Regler for hekk og gjerde etc.
- Budsjett for 2024

Vi har opprettet disse avtalene:

- En avtale med Alt-Mann AS om gartnertjenester på sommerhalvåret.
- En avtale med SLK om levering av filtre og service på Nilan-aggregatene.
- En avtale med Assa Abloy om service på garasjeporten.

Vi har dessuten hatt løpende dialog med de andre sameiestyrer i Skogsåsen, spesielt om opprettelse av Velforeningen på Skogsåsen.

Fremtidige planer:

Vi tenker å ha dugnader etter behov for å vedlikeholde utearealer og garasjen. Overføre visse ansvarsområder til Velforeningen.

Pågående arbeid:

Oppfølging etter befaring av fasader.

Detaljer om betaling for strøm i garasjen:

Denne saken har vært den største saken som styret har jobbet med, både målt i tidsforbruk og i økonomisk henseende. Her kommer noen detaljer om denne saken.

Den 31.10.2023 fikk vi en overraskende mail fra JM. De skrev at det fantes en ekstra strømmåler for garasjestrømmen (i tillegg til den strømmåleren som vi hadde overtatt), og at JM siden vår innflytning hadde betalt for forbruket på denne strømmåleren fordi JM hadde glemt å overføre den til sameiet. JM ønsket da at vi skulle overta måleren og betale for strømforbruket på 223 507 kr med tilbakevirkende kraft. Vi gikk ned i det tekniske rommet og fant at måleren riktignok eksisterte. Den satt i et skap merket med «Kun for instruert personell» som vi på grunn av dette skiltet ikke hadde åpnet før. Vi satte straks i gang undersøkelser om beløpets årsak, og det viste seg at varmeviftene samt varmekablene i bakken var feil innstilt/defekte, men siden vi løpende hadde betalt for et (mindre) strømforbruk på den andre strømmåleren så visste vi ikke om at det var noe feil eller utestående. Vi trodde at varmen var inkludert i den strømmåleren som vi kjente til.

Vi svarte da JM at vi ikke godtok kravet deres fordi «hvis vi hadde hatt løpende innsikt i strømforbruket i garasjen hadde vi ikke vært i en situasjon hvor strømregningen hadde



vært så stor. Vi kunne jo hatt løpende innsikt i strømforbruket, og mulighet for å begrense strømforbruket, dersom JM hadde sørget for overføring av strømmåleren ved overtakelsen... Dessuten kunne JM ha svart raskere på styrets spørsmål (fra 18.01.2023) om muligheter for å regulere varmen i garasjen. Vi fikk først svar på dette den 21.03.2023. Det viste seg da at det fantes en termostat i garasjen, men at den var defekt, varmen kjørte for full kraft og hadde antageligvis gjort det hele tiden. Termostaten ble reparert 05.04.2023. Hvis vi hadde hatt en tidligere reparasjon hadde strømforbruket vært vesentlig mindre, og det i en periode hvor strømprisene var svært høye.»

Etter dette svaret tilbød JM 30 % avslag på kravet sitt. Vi svarte da at «strømforbruket i garasjen har gått betydelig ned i kWh per måned, fra datoen elektriker reparerte den defekte termostaten i garasjeanlegget (05.04.2023). Vi har sammenlignet forbruket etter vi tok over kontrollen over temperaturen, samt sammenlignet temperaturen i sammenlignbare måneder... [faktisk fikk vi redusert strømforbruket med cirka 70%] Vi tilbyr å dekke 25% av strømkostnadene frem til vår overtakelse [av den andre strømmåleren den] 05.12.2023.»

JM svarte den 04.03.2024 på dette forslaget. De tilbød nå et avslag på 60 %. Vi har akseptert dette forliket. Vi måtte uansett regne med å skulle betale noe for den forbrukte strømmen, og synes nå at dette var akseptabelt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 220 755 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 491 631.

Dette er en god arbeidskapital i sameiet.

Deler vi den likt på alle seksjonene (22 seksjoner) så utgjør det kr 22 347 per seksjon.

I sameierbrøken i henhold til seksjonsbegjæringen er nevneren 3228 (tilsvarende ofte kvadratmeter i sameiet). Deler vi arbeidskapitalen på nevneren så utgjør det kr 152 pr. kvm.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 158 900 til vanlig vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energiforbruket vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023, og vi har budsjettet med dette for 2024, nå etter overtakelse av strømmåler fra JM 05.12.2023 (ref. Strømkostnadssaken i styrets beretning).

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogsåsen 4 Boligsameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

I tillegg er det en ny linje på felleskostnadene på kr 350 pr. seksjon som gjelder Nilan serviceavtale.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skogsåsen 4 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogsåsen 4 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	1423 Skogsåsen 4 Boligsameie - Årsberetningen til innkallingen.pdf		



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 1523283 Kogsåsen 4 Boligsameie - Årsberetningen til innkallingen.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	--	-------------------------------------



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	747 216	341 635	672 000	857 365
Andre inntekter	3	35	96 840	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		747 251	438 475	672 000	857 365
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	0	-9 306	-9 306
Styrehonorar	5	-66 000	0	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-5 313	-2 000	-3 000	-3 200
Forretningsførerhonorar		-74 100	-47 500	-71 250	-78 500
Konsulenthonorar	7	-10 250	-19 231	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-107 554	-8 093	-32 000	-158 900
Forsikringer		-136 486	-75 018	-135 000	-150 000
Energi/fyring		-24 113	0	-25 000	-81 250
TV-anlegg/bredbånd		-3 678	-2 217	0	-4 000
Andre driftskostnader	9	-100 524	-13 727	-99 500	-180 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-537 324	-167 785	-481 056	-741 856
DRIFTSRESULTAT		209 927	270 690	190 944	115 509
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 828	185	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 828	185	0	0
ÅRSRESULTAT		220 755	270 875	190 944	115 509
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		220 755	270 875		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		162	2 010
Forskuddsbetalte kostnader		81 709	79 349
Driftskonto OBOS-banken		204 128	205 747
Sparekonto OBOS-banken		302 445	0
SUM OMLØPSMIDLER		588 444	287 106
SUM EIENDELER		588 444	287 106
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		491 631	270 875
SUM EGENKAPITAL		491 631	270 875
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 788	13 944
Leverandørgjeld		84 025	2 287
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 813	16 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		588 444	287 106
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 29.02.2024, Digital signering
Styret i Skogsåsen 4 Boligsameie

Morten Larsen /S/

Ingrid Eck Jore /S/

Trude N. Rasmussen /S/

Ludvig Skolt /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 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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	619 776
Nilan serviceavtale, kr 3.420 per seksjon i november	75 240
Garasjeleie, kr 150 per plass	52 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	747 216

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306

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 2022/2023, og er på kr 66 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 250
SUM KONSULENTHONORAR	-10 250

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 101
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 674
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 099
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 789
Kostnader dugnader	-892
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-107 554

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-160
Vaktmestertjenester	-88 570
Andre fremmede tjenester	-4 156
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 319
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 558
Velferdskostnader	-361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 524

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 887
Renter av sparekonto i OBOS-banken	106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 673
SUM FINANSINNTEKTER	10 828



Annen informasjon om sameiet

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

<https://vibbo.no/2128>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91139354.

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

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

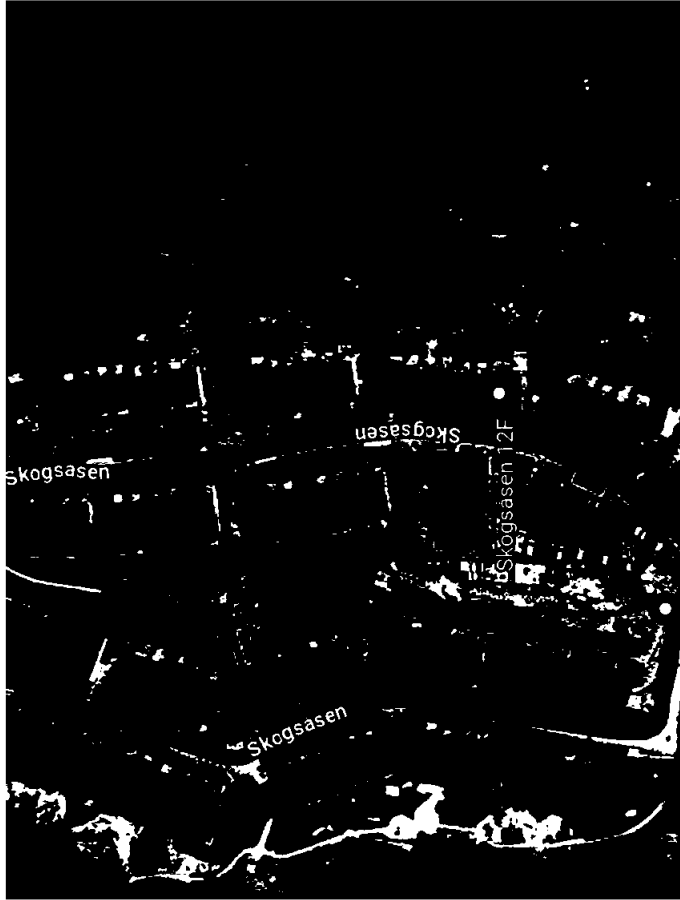
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Velforening på Skogsåsen

Orientering til årsmøtene i sameiene

oppdatert 04. mars 2024



Vedlegg 2

Skogsåsen (Foto: Google Maps)



21 av 63

Lekeoppåde (Foto: Tretoppen) og årsmøter på 90295595

Hensikten med presentasjonen

Informasjons- og beslutningsgrunnlag for behandling i årsmøtene i de respektive sameiene på Skogsåsen i 2024

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Innhold

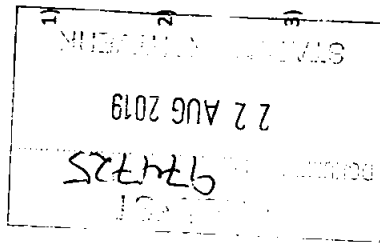
- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Samarbeidsforum kommer av tinglyst heftelse

Avsender: JM Norge AS Org nr 829 350 112
PB 453, 1327 Lysaker

AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 41, bnr. 81 og bnr 88, snr 1-58, i Oppegård kommune og senere fradelte parseller på bakkenivå av disse (heretter kalt Eiendommene).



1) Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

2) Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3) Drift og vedlikehold.

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

4) Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

5) Rettigheter for utvanning

Vedlegg 2

Utdrag fra «Tinglyst heftelse»

Punkt 3: Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

Punkt 4: Organisering:

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Sakene søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra eiendommen der dette skal plasseres

Vedlegg 2
26 av 63

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

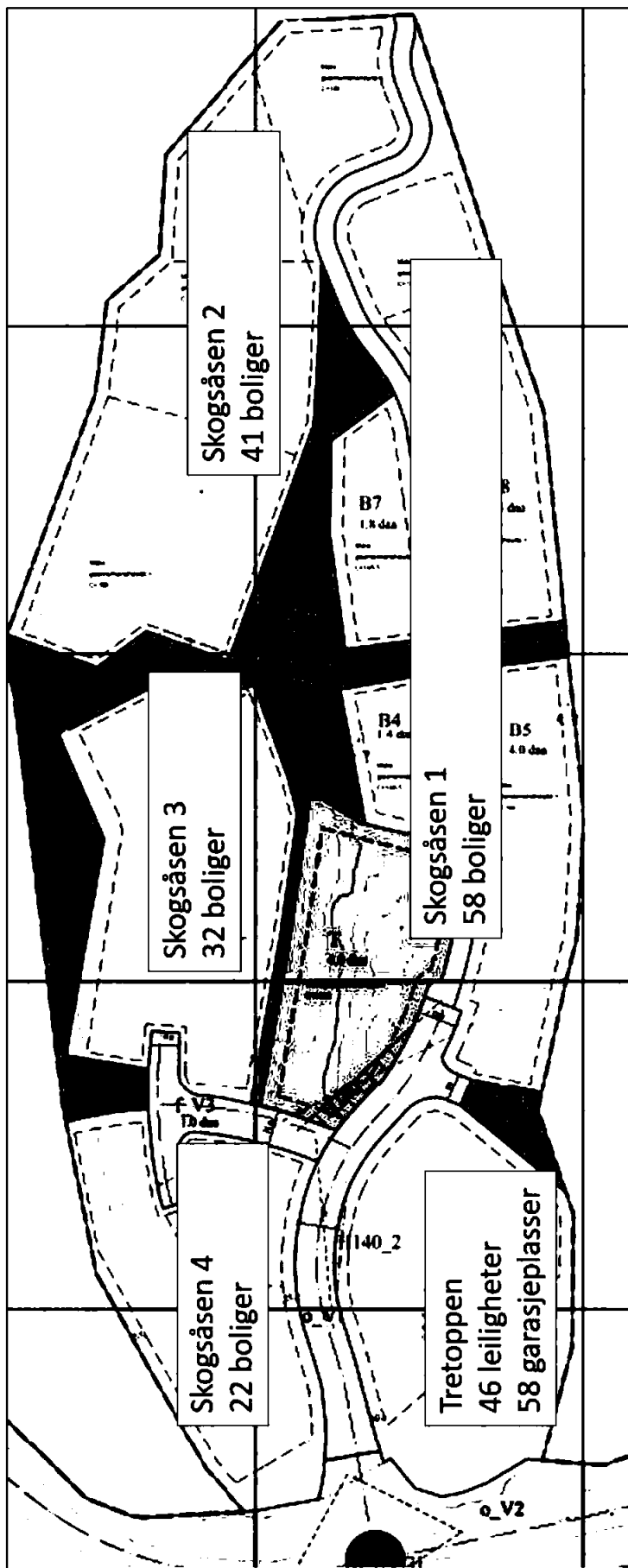
Historikk

- 25. september 2023: Etablering av samarbeidsforum
- 25/9-6/11 2023: Forankring av arbeid med velforening i styrene på Skogsåsen
- 6. november 2023: møte 2 i samarbeidsforum med mandat til arbeidsgruppa
- 27. november 2023: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 15. januar 2024: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 22. januar 2024: Møte i Samarbeidsforum Skogsåsen
- 26. februar 2024: Møte i samarbeidsforum med innstilling til årsmøtene

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Skogsåsens sameier



Garasjeplasser

- Tretoppen: 58
- Sameie 4: 29
- Sameie 1-3: 160

Vedlegg 2

30 av 63

2024-03-01 Presentasjon av velforening for styrer og årsregster på

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Fordelingsmodell pr sameie

Sameie	Antall boliger	Prosent/ brøk
Skogsåsen 4	22	11
Skogsåsen 3	32	16
Skogsåsen 2	41	20
Skogsåsen 1	58	29
Tretoppen	46	23
	199	100

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Organisasjonsmodeller

- Samarbeidsforum på Skogsåsen behandlet alternative modeller for organisering av Skogsåsen i tråd med tinglyst felleseklæring.
- Modellene og anbefalingen fra samarbeidsforumet er beskrevet i dette dokumentet:
<https://arkiv.styrommet.no/s/20981dab5047a3049e6b333a52e6a938fd>

De store fordelene med velforening

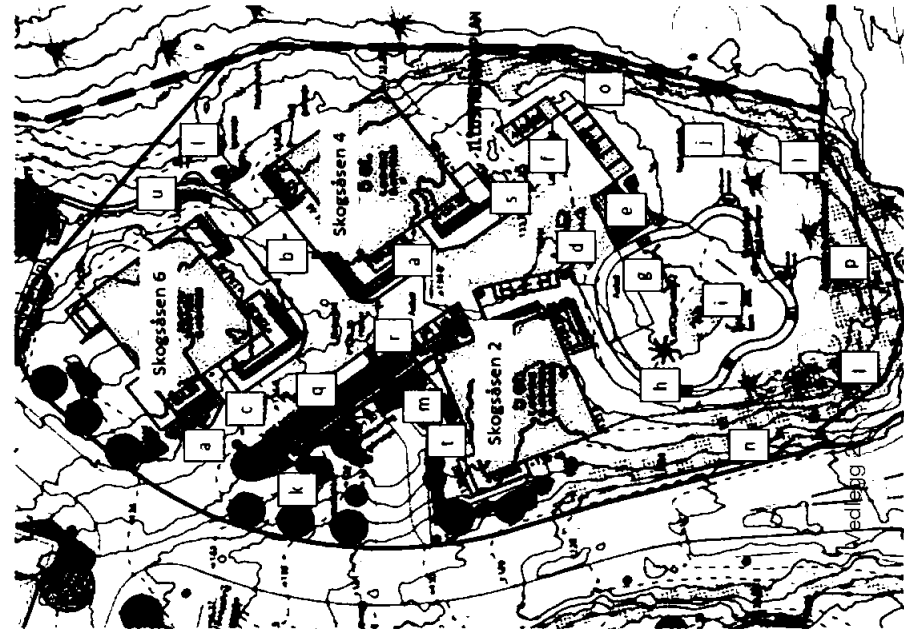
- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvoll Torg)
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Uteområder med kart og budsjett Tretoppen

Uteområder med kart og kostnader for Tretoppen boligsameie



Kart over uteområde for Tretoppen boligsameie

- a. Asfaltert vei mellom blokkene med kantstein
- b. Petanquebane
- c. Lilletorget mellom Skogsåsen 2, 4 og 6
- d. Hellebelagt tun «Tunet»
- e. Pergola
- f. Lek og oppholdsområder (2 stk)
- g. Lekstativer
- h. Sykkelløype
- i. Aktivitet og turn park
- j. Naturmark mellom anleggene
- k. Plener og gressbakker
- l. 3 utsiktspunkter med benk
- m. Innkjøring til garasje
- n. Fjell
- o. Gjerde
- p. Vegetasjon
- q. Oppstillingsplass for brannbiler 5 stk
- r. Brannhydrant
- s. Vannposter 3 stk
- t. Spyleplass for sykler ved innkjøring til garasje
- u. Tursti

37 av 63

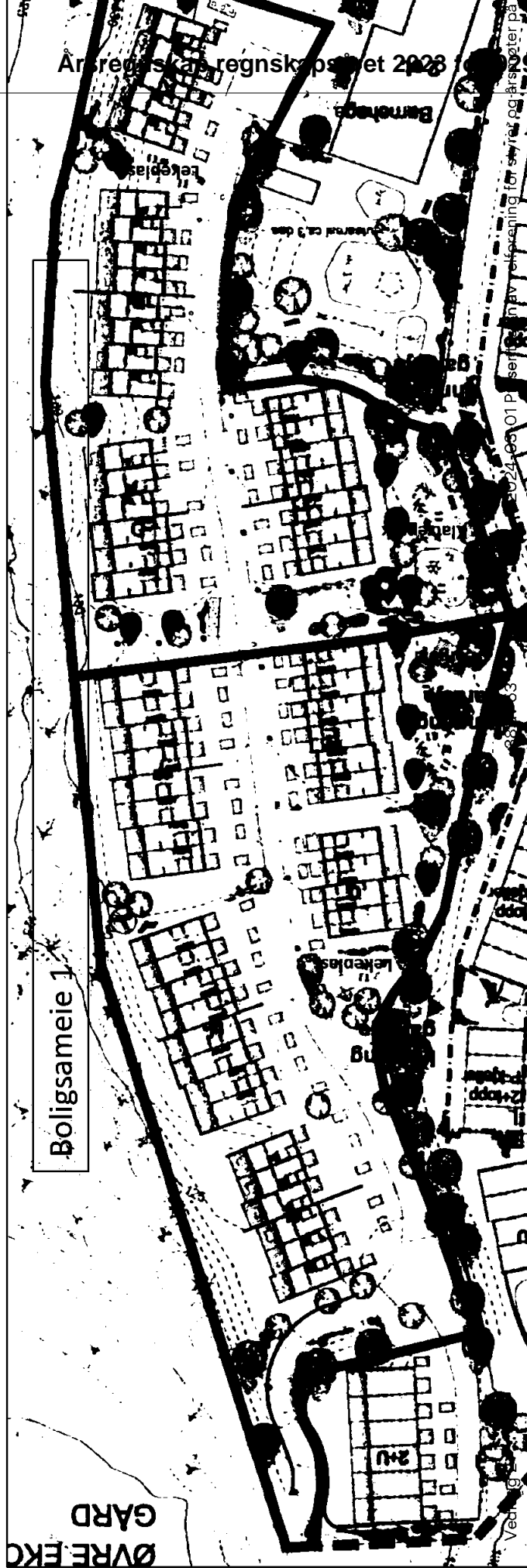
Post	Felles	Tretopp
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøying)		
Gartner		1
Rengjøring av avfallsbrønner		
Sum		1

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 929295595

2024-03-01 Presentasjon av velforening for styrer og årsregnskap på

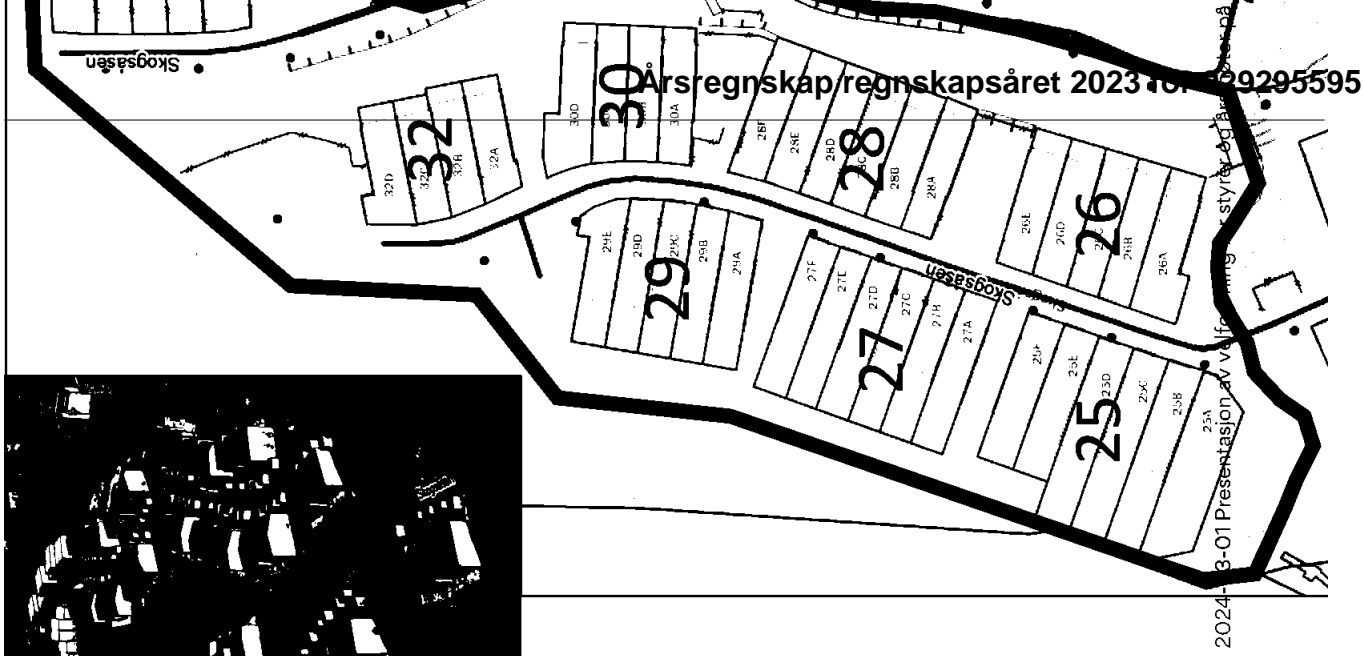
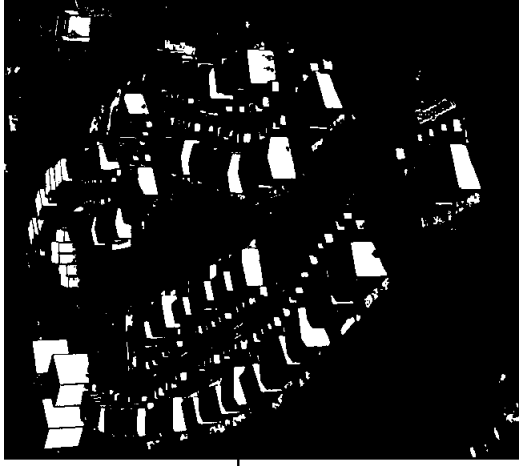
Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 1

Utgifter til fellesareal for sameie 1 for 2023:
Vaktmestertjenester (Alt-mann): 243 270
Vask av søppelbrønner: 31 400



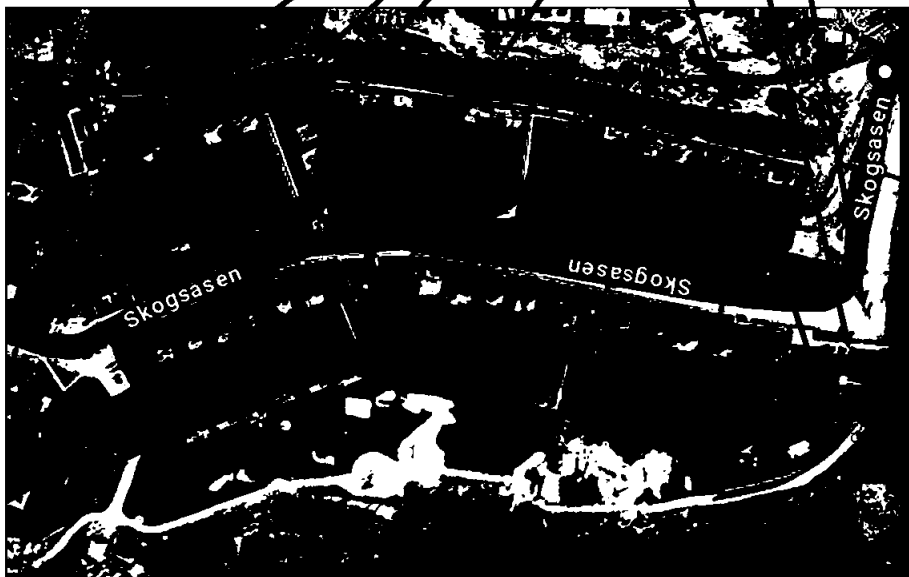
Skogsåsen Boligsameie 2

- 41 Boenheter
- Tuftepark nord for rekke 32
- 2 lekeplasser (nord for rekke 26 og 28)
- I hovedsak privat vei
- Renoveringspunkt mellom rekke 28 og 30
- Snuhammer og trafostasjon
- Stor skråning øst for rekke 26, 28, 30, 32
- Gult: regulert for boligbebyggelse
- Grønt: regulert for uteopphold



Post	Sameie 2
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)	160 188
Gartner	
Rengjøring av avfallsbrønner <small>Vekeblad 2</small>	39 av.63 31 500
Sum dagens kostnader	191 688

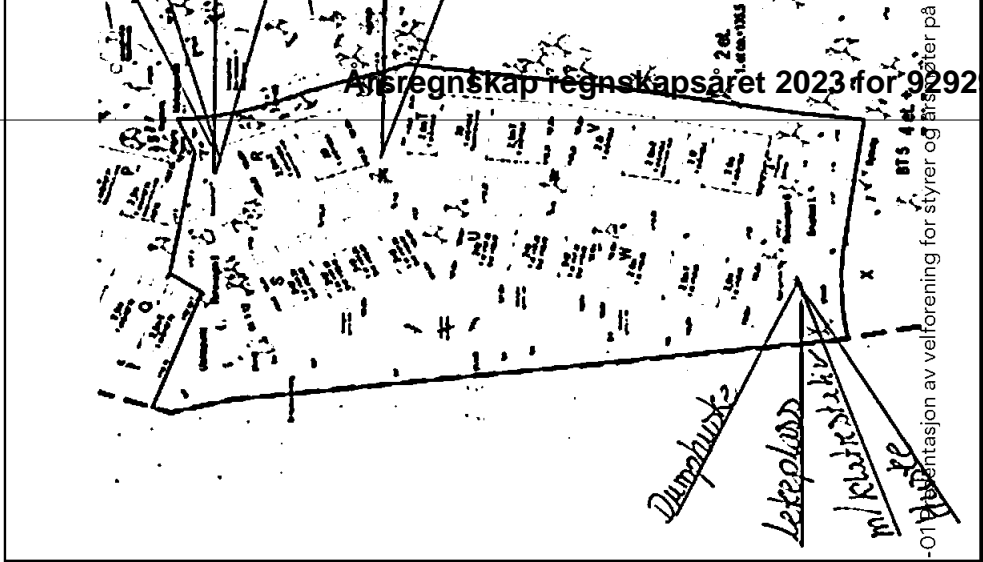
Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 3



- Budsjettinnspill
- kr 10454 inkl. mva i vaktmestertjenester pr mnd inkl. mva
 - kr 8000 i rengjøring av avfallsbeholdere pr år
- Følgende viktige fellesområder/objekter:
- Sklie
 - 3 lekeplasser
 - HC parkeringsplass
 - 2 avfallsbeholdere
 - privat vei

40 av 63

2024-03-01



Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 92925595

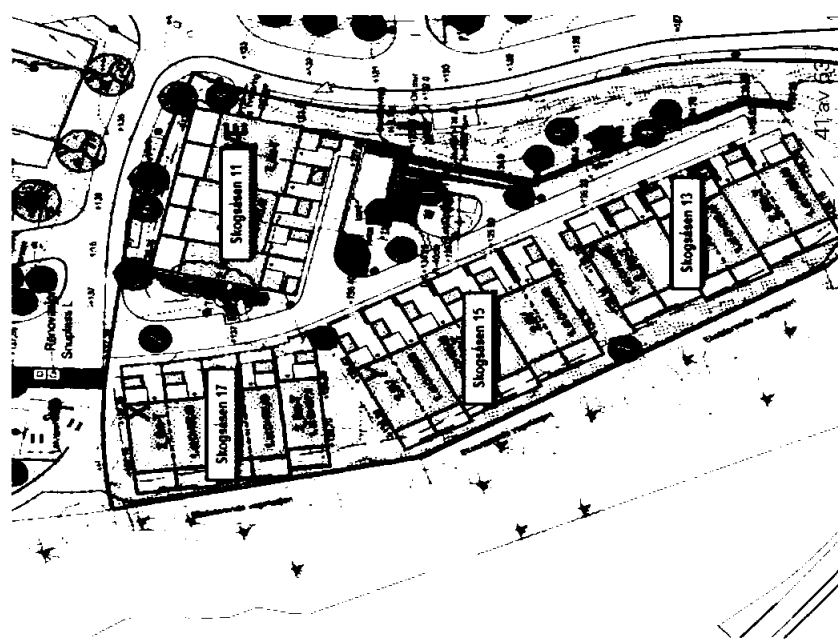
BTS 402
Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 4

Uteområder med kart og budsjetterte kostnader for Skogsåsen 4 Boligsameie

1. Lekeplass (sandkasse, to stk benker, huske, dumpe)
2. Gangvei med to oppstillingsplasser (av- og pålessing).
3. Innkjøring eget garasjeanlegg
4. Gjerde fra Skogsåsen 11 rundt hele sameie
5. Skråning på fjell med vegetasjon
6. To stk. sykkelstativ
7. Fjellskrent bak Skogsåsen 13-17

Vedlegg 2



Budsjetterte kostnader for uteområdene inkl. mva.

Snørydding og strøying: 40.000 (Alt-mann)
Gartner: 111.000 (Alt-mann)
Sum Skogsåsen 4 Boligsameie 151.000

Kommentarer:

- Gartnertjenester:

- o Gressklipping på fellesområder, ikke gressklipping mellom hver seks
 - o Vedlikehold skråning på fjell i punkt 5.
 - o Ingen vedlikehold av skråning på vestsiden av rekke 13-17 eller skråning
 - o Vedlikehold av trær, planter og busker.
- Det er ikke inngått eksternt avtale om HMS for uteområder.

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Økonomi, budsjettutkast

Avfallsbrønner

Avfallsbrønner	Rest-avfall	Papp og papir	Glass	Sur
Avfallsbrønner Skogsåsen				
Sameie 1/Tretoppen sør	4	3	1	
Sameiet 1 midt	1	1	0	
Sameie 1 nord	1	1	0	
Sameie 2	1	1	0	
Sameie 3	1	1	0	
Sameie 4	1	1	0	
Sum	9	8	1	

Vask av Avfallsbrønner, Follo ren 2023, inkl mva			
Type nedgravd brønn	Vask	Vedlike-hold	Lukt-absorbent
Helt nedgravd	2 900	1 500	950

Kostnad, alternativer	
1. Alle brønner full rengjøring	96 300
2. Alle brønner hvert andre år	48 150
3. Alle restavfall og glass hvert år	53 500
4. Alle restavfall og glass hvert år, papp hvert andre år	73 900

Merknad til kostnad, alternativer:
 Alternativ 4 legges til grunn for videre plan- og budsjettering

Årsregnskap regnskapsåret 2023
 99295595

Innspill til budsjettet fra sameiene

Innspill til budsjettet	Felles	Tretoppen	Sameie 1	Sameie 2	Sameie 3	Sameie 4	Sum
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)		58 500	243 270	160 188	125 448	40 000	62 620
Gartner		120 000	0			111 000	231 000
Rengjøring av avfallsbrønner		12 000	31 400	31 500	8 000		82 900
Sum		190 500	274 670	191 688	133 448	151 000	948 306

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 99295595

Utkast til budsjett for velforeningen for 2024

Foreløpig budsjett etter innspill fra sameier samt nye poster						
Post	Felles	Tretoppen	Sameie 1	Sameie 2	Sameie 3	Sameie 4 Sum
Altmann vaktmestertjenester vinter og sommer	858 406	198 549	250 800	176 832	138 032	94 768
Rengjøring av avfallsbrønner	73 900	17 093	21 542	15 223	11 883	8 159
Tilsyn av lekeapparater	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104
Styrehonorarer stipulert	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520
Forretningsfører etter innspill fra OBOS	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520
Vedlikehold (inkl HMS)	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104
Sosiale tiltak	20 000	4 626	5 830	4 120	3 216	2 208
Stordriftsfordel etter forhandlinger 10 %	96 904	-22 414	-28 248	-19 962	-15 582	-10 698
Sum		225 610	284 904	200 933	156 845	975 977
Andel fra hvert sameie		0,23	0,29	0,21	0,16	0,11
Innspill til budsjettet fra sameiene	941 306	190 500	274 670	191 688	133 448	151 000
Differanse. Merkostnad ved etablering av velforening	34 671	35 110	46 av 610 234	9 245	23 397	43 316

Vedtatt ved styremøte 14.03.2023. Revisjon av årsregnskapet for styrer og årsposter på

Merknader til budsjettet

- Alle tall er inkludert mva
- Posten «Altmann vaktmester...» er inkludert gartner. Gartner for Tretoppen var for 2023 dekket av JM og dekkes fram til 1. juni 2024. Budsjett i 2024 er kr 50.000 for et halvt år. Stipulert til 120.000 for 2025.
- Forretningsfører er satt opp etter tilbud fra OBOS, ingen kostnader til revisjon
- Sameie 1-3 får reduksjoner til til styrehonorarer (Fra 4 til 2/1) hvis de slår seg sammen. Dette er ikke tatt inn i budsjettet
- HMS er sameiernes ansvar men Velforeningen får oppgave med å kontrollere og følge opp. Egen avtale
- Avfallsbrønner er vurdert og det legges opp til årlig vask mm for brønner med restavfall og glass og hvert andre år for papp/papir.

Vedlegg 2

47 av 63

2024-03-01 Presentasjon av velforening for styrer og årsrapporter på

9295595

Årsregnskap Regnskapsåret 2023 for

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Vedtekter for velforeningen

Samarbeidsforum har behandlet- og innstiller på følgende utkast til vedtekter (Behandlet på møte i samarbeidsforum 26. februar 2024):

<https://arkiv.styrommet.no/s/20917f520934c0244c0b67bf2b52421b86>

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

De store fordelene med velforening

- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvang Torg)
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Forslag til vedtak på årsmøter i sameiene på Skogsåsen

1. Sameie ___ på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1 januar 2025
2. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt
3. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering

Merknad:

- Forslaget vedtas ved alminnelig flertall
- Dersom et av de andre sameiene ikke vedtar opprettelse av velforening faller forslaget og eventuelle felleserklæring vil gjelde. Samarbeidsforumet fortsetter i så tilfelle som koordinerende ledd.

Vedlegg 2 Dersom noen av sameiene vedtar endringer i vedtektene må nye årsmøter i velforening for sameiene på Skogsåsen vedtas ved alminnelig flertall. Øvrige sameiere må behandle disse



Forslag til vedtekter

Foreningens navn: Skogsåsen velforening

Stiftet XXX 2024

1. Sameiene som eier velforeningen

Sameienes navn er Skogsåsen 1 gnr241/bnr88, Skogsåsen 2 gnr. 241/bnr. 89, Skogsåsen 3 gnr241/bnr90, Skogsåsen 4 gnr. 241/bnr. 93 og Tretoppen boligsameie gnr241/bnr94
Hver seksjon innehar medlemskap i Skogsåsen velforening. Medlemskapet er obligatorisk og er tinglyst som heftelse.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål er å ivareta alle seksjonseierne og sameienes interesser. Sameienes vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.

Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte sameienes fellesareal med renovasjons anlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

Velforeningen blir ved behov opplyst om navn på eier av eierseksjonene gjennom styrene i sameiene. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen.

Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle felleskostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene. Sameiene overfører et fast beløp hvert år til velforeningen basert på budsjett for året.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert.

Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.

Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøte

6. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7. Ordinært årsmøte

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.



Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8. Ekstraordinært årsmøte

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. Bestemmelsene i pkt 7 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen

10. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

11. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 9 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

12. Hvem som kan delta på årsmøtet

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



Styremedlemmer, forretningsfører 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

13. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan si
 - pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

15. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjon: rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer er bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

16. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

17. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet



- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltakets økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

18. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

19. Protokoll fra årsmøtet

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 deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne

20. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeid med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.

Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.

Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

21. Eksklusiv bruksrett på fellesareal

Det er inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.». Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende: «*Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.*»

Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

22. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.

Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

23. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.

Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet. Ingen seksjonseiere har krav på foreningens midler



eller andel av disse. Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til sameiene etter fordelingsmodellen. Vellets arkiver avklares med kommunen.

24. Tvister

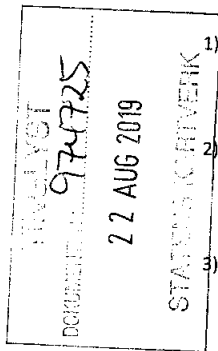
Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett



Avsender: JM Norge AS Org nr 829 350 112
PB 453, 1327 Lysaker

AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 41, bnr. 81 og bnr 88, snr 1-58, i Oppegård kommune og senere fradelte parseller på bakkenivå av disse (heretter kalt Eiendommene).



- 1) Adkomstrett
Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.
- 2) Bruksrett
Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.
- 3) Drift og vedlikehold.
Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.
- 4) Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholds nivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.
- 5) Rettigheter for utbygger
JM Norge AS Org.nr.: 829 350 122 har som utbygger rett til å utføre nødvendig bygningsmessige arbeider på eiendommene gnr 41, bnr 81 og 88 og senere fradelte parseller av disse for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grønntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv, gjerder og skilt på eiendommene.
- 6) Tinglysing
Denne avtalen tinglyses på samtlige eierseksjoner i sameiene og kan kun slettes med samtykke fra samtlige eiendommer som er omfattet av avtalen.

Vi samtykker som hjemmelshaver til at denne avtalen tinglyses som en heftelse på eiendommen

Oslo 21 / 08 2019

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 2

Colin Andrew George Robinson

Tonje Elisabeth Hellvik Olsen

Vedlegg 4

Felleserklæring om Adkomst, drift og Vedlikehold Skogsåsen tinglyst 22.08.2019.pdf



For eier av gnr 41, bnr 88, snr 3

Ellen Anita Friis

Ellen Anita Friis

Ian Nondal

Ian Nondal

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 4

Marianne F. Skagmo

Marianne Falstad Skagmo

Morten Morseth Vaaler

Morten Morseth Vaaler

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 5

Jan-Erik Fjøsne

Jan-Erik Fjøsne

Vibeke Fjøsne

Vibeke Fjøsne

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 6

Glenn Aaseby

Glenn Aaseby

Suda Saenram

Suda Saenram

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 7

Terje Hamnes

Terje Hamnes

Yun Zhou

Yun Zhou



For eier av gnr 41, bnr 88, snr 8

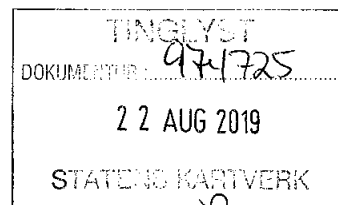
Almir Lisic

Indira Lisic

For eier av gnr 41, bnr 81 og bnr 88, snr 1 og 9-58

JM Norge AS org.nr 829 350 122

Hans Landsverk for
Martin Asp

~~Eirik Prestmo~~
Thor Erland Stange

Mari Rüste Pedersen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 2128 Selskapsnavn: Skogsåsen 4 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: _____

62 av 63

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
E-post: oef@obos.no

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