



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 485 579  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 266 293	2 480 927
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 266 293</b>	<b>2 480 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 208	140 200
Annen driftskostnad		3 391 639	1 765 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 684 997</b>	<b>2 077 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-418 704</b>	<b>403 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		487 724	566 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>487 724</b>	<b>566 890</b>
Annen finanskostnad		566 302	659 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>566 302</b>	<b>659 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 578</b>	<b>-92 443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-497 282	311 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			128 208
Sum varige driftsmidler		0	128 208
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 661 941	15 044 472
Sum finansielle anleggsmidler		14 661 941	15 044 472
Sum anleggsmidler		14 661 941	15 172 680
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 320	1 800
Andre fordringer		16 455	348 919
Sum fordringer		17 775	350 719
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		620 088	1 116 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		620 088	1 116 224
Sum omløpsmidler		637 863	1 466 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		1 990 401	1 493 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 990 401</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 990 401</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 191 396	17 666 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 191 396</b>	<b>17 666 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 191 396</b>	<b>17 666 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 724	3 872
Leverandørgjeld		16 101	376 200
Annen kortsiktig gjeld		79 984	86 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 809</b>	<b>466 444</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 290 205</b>	<b>18 132 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 478979

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 485 579  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 975 485 579  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 266 293	2 480 927
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 266 293</b>	<b>2 480 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 208	140 200
Annen driftskostnad		3 391 639	1 765 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 684 997</b>	<b>2 077 154</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-418 704</b>	<b>403 773</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		487 724	566 890
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>487 724</b>	<b>566 890</b>
Annen finanskostnad		566 302	659 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>566 302</b>	<b>659 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-78 578</b>	<b>-92 443</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-497 282	311 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>



Organisasjonsnr: 975 485 579  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	128 208
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
	14 661 941	15 044 472	
Sum finansielle anleggsmidler	14 661 941	15 044 472	
Sum anleggsmidler	14 661 941	15 172 680	
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	1 320	1 800	
Andre fordringer			
	16 455	348 919	
Sum fordringer	17 775	350 719	
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	620 088	1 116 224	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	620 088	1 116 224	
Sum omløpsmidler	637 863	1 466 943	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
	0	0	
Sum innskutt egenkapital	0	0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 990 401	1 493 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 990 401</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 990 401</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 191 396	17 666 298
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 191 396</b>	<b>17 666 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 191 396</b>	<b>17 666 298</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 724	3 872
Leverandørgjeld	16 101	376 200
Annen kortsiktig gjeld	79 984	86 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>98 809</b>	<b>466 444</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 290 205</b>	<b>18 132 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>



Organisasjonsnr: 975 485 579  
SKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Skogen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. mai - 14. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Skogen Boligsameie. Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1409>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Setningskader Svaleveien 1
6. Utvidelse av hus
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skogen Boligsameie**

Jane Kristin Holm

Jack Dinesen

Goran Kovacevic Djudurovic

Lars-Petter Einarsen

Robert Peder Valenti



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Lars Petter Einarsen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jane Kristin Holm	Rugdeveien 10 C
Styremedlem	Jack Dinesen	Lerkeveien 8 B
Styremedlem	Goran Kovacevic Djudurovic	Rugdeveien 4 C
Styremedlem	Lars-Petter Einarsen	Rugdeveien 6 C
Styremedlem	Robert Peder Valenti	Erleveien 1 B
Varamedlem	Filmon Tesfagiorgis Ghebremeskel	Måltrostveien 12 D
Varamedlem	Ibolya Kövér-Barocsi	Måltrostveien 4 C

### Valgkomiteen

Tim Barlie	Svaleveien 8 B
Magnus Hegg Gulliksen	Lerkeveien 4 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Skogen Boligsameie

Sameiet består av 144 seksjoner.

Skogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975485579, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Måltrostveien 2-12A,b,c,d  
Svaleveien 1-7A,b,c,d  
Svaleveien 13  
Svaleveien 2,4,8,10A,b,c,d  
Rugdeveien 2-12A,b,c,d  
Meiseveien 1,2,4A,b,c,d  
Lerkeveien 1-7A,b,c,d  
Lerkeveien 4-8A,b,c,d  
Erleveien 1A,b,c,d  
Erleveien 2-8A,b,c,d

Gårds- og bruksnummer :  
104      294

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Skogen Boligsameie har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Året 2020 har vært et år som har satt oss alle på prøve. I en tid der vi ikke visste hvordan neste dag ville se ut, har vi alltid klart å holde det gode motet oppe i sameiet. I løpet av året har vi fått ferdigstilt prosjekter som infrastruktur for el-billading, og maling av garasjer.

Dette og ekstraordinært sameiermøte til høsten har fått et stort fokus av det sittende styret. I tillegg til dette har det vært avholdt flere befaringer innen flere kategorier som vedlikehold av fellesarealer, lekeplasser, renovasjonstjenester (med mer). Styret vil i den forbindelse oppfordre beboere til å bruke sine garasjer til å huse bil, og ikke private gjenstander. Sameiet har begrenset antall plasser på fellesparkeringer, og det er viktig at vi alle er flinke til å bruke garasjene.

Samtidig ber vi beboere tenke gjennom hvordan vi ønsker å ha det rundt oss, og hvordan vi ønsker at vedlikeholdet av fellesområdene skal utføres fremover.

Tross av at veldig mange står på og holder det fint på fellesområdene våre, ser vi en økende tendens til at tiden ikke strekker til for beboere, og synes derfor det er naturlig å ta opp hvorvidt tiden nå er inne for å innhente betalte tjenester utenfra opp til diskusjon med sameiere.

Vi ser frem til en fornuftig diskusjon rundt dette temaet på årsmøtet. Det har vært et innholdsrikt og spennende år, og det sittende styret vil takke for både konstruktive forslag og et godt samarbeid gjennom 2020.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 266 293,-. Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading.



## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 684 997,-.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 497 282,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 539 054,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 462 000,- til ordinært vedlikehold.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skogen Boligsameie.

## Lån

Skogen Boligsameie har to lån i OBOS banken. Begge har flytende rente. Lån 1 har siste låneforfall 30.04.2040, lån 2 har siste låneforfall 30.07.2045. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Skogen Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Bodø, 15. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Skogen Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 40

2

Penneo Dokumentnøkkel: FS2VV-6CYDZ-01800-PJ0P8-SIPYE-VO.11A



**SKOGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 485 579, KUNDENR. 1409**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 255 048	2 475 367	3 261 000	2 823 000
Andre inntekter	3	11 245	5 560	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 266 293</b>	<b>2 480 927</b>	<b>3 261 000</b>	<b>2 823 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger		-128 208	-140 200	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-7 875	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-210 240	-204 915	-212 000	-216 000
Konsulenthonorar	7	-36 762	-68 942	-25 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 521 293	-318 506	-1 496 993	-462 000
Forsikringer		-569 080	-467 404	-490 000	-592 000
Energi/fyring		-69 456	-79 362	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-629 437	-326 592	-628 992	-710 000
Andre driftskostnader	9	-345 997	-292 209	-292 000	-344 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 684 997</b>	<b>-2 077 154</b>	<b>-3 419 135</b>	<b>-2 640 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-418 704</b>	<b>403 773</b>	<b>-158 135</b>	<b>182 850</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	487 724	566 890	1 500	3 500
Finanskostnader	11	-566 302	-659 333	-2 000	-1 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-78 578</b>	<b>-92 443</b>	<b>-500</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-497 282</b>	<b>311 330</b>	<b>-158 635</b>	<b>184 850</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	311 330		
Udekket tap		-497 282	0		



**SKOGEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 485 579, KUNDENR. 1409**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Asfaltering	12	0	128 208
Langsiktige fordringer	13	14 661 941	15 044 472
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 661 941</b>	<b>15 172 680</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		16 455	66 604
Kundefordringer		1 320	1 800
Forskuddsbetalte kostnader		0	282 315
Driftskonto OBOS-banken		182 173	381 283
Sparekonto OBOS-banken		437 915	734 941
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>637 863</b>	<b>1 466 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 990 401	-1 493 119
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 990 401</b>	<b>-1 493 119</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 191 396	17 666 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 191 396</b>	<b>17 666 298</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 158	56 286
Leverandørgjeld		16 101	376 200
Påløpte renter		2 724	3 872
Annen kortsiktig gjeld	16	27 826	30 086
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98 809</b>	<b>466 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 299 804</b>	<b>16 639 623</b>
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 19.02.2021			
Styret i Skogen Boligsameie			
Jane Kristin Holm /s/	Jack Dinesen /s/	Goran K. Djurovic /s/	
Lars-petter Einarsen /s/	Robert Peder Valenti /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 056 320
Garasjelån	862 365
Overføringer i forbindelse med garasjelån jf. note 13.	-862 365
Bredbånd	632 160
Arbeidskapital	500 256
Avregn.strøm garasje	64 512
Leie av tilhengerplass	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 255 048</b>

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

El-bil lading	9 626
Korrigeringer på reskontro	219
Utleie tilhenger	1 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 245</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 4 015, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

OPAK AS	-31 822
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 940
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 762</b>

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

El- Kontakten AS	-990 000
Norgesnett	-15 313
Tilskudd infrastruktur	226 600
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-778 713</b>
Drift/vedlikehold elektro	-1 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 457
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-425 083
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-652
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 521 293</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 125
Container	-122 706
Snørydding	-162 822
Andre fremmede tjenester	-29 548
Trykksaker	-4 396
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 015
Andre kontorkostnader	-3 165
Porto	-6 058
Drivstoff biler, maskiner osv.	-360
Bank- og kortgebyr	-4 803
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-345 997</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 974
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 482
Andre renteinntekter	482 119
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>487 724</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 208
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-482 094
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-566 302</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER****UTENOMHUSARBEIDER/ ASFALTERING**

Avskrevet tidligere år	2 792 170
Avskrevet tidligere år	-2 663 962
Avskrevet i år	-128 208
<b>SUM UTENOMHUSARBEIDER/ ASFALTERING</b>	<b>0</b>

Asfalteringen avskrives over 20 år.

**NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne 01.01.	15 044 472
Innbetalinger via felleskostadene vedrørende garasjelån i år jf. note 2	862 365
Betalte avdrag i år, jf. note 16	-382 531
Betalte renter og gebyrer i år jf. note 11	-482 094
Endring avregning til gode, jf. note 17	2 260
Til gode hos eierne 31.12.20	14 661 941
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 661 941</b>

**NOTE: 14****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 sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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.

på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	378 174
Nedbetalt i år	92 371
	-2 529 455

OBOS-banken garasjelån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-16 400 992
Nedbetalt tidligere	1 356 520
Nedbetalt i år	382 531
	-14 661 941

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 191 396**



**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning til gode for eierne med garasjelån

-27 826

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-27 826**

**NOTE: 17**

Ingen pantstillelse. Blankolån



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styrets e-post: [skogen@styrommet.no](mailto:skogen@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Sameiet har ingen faste vaktmestertjenester.

### Parkering

Sameiet har egne parkeringsplasser og garasjer.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599235. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-



Sak 5

## Setningsskader Svaleveien 1

**Forslag fremmet av:** Maria Rebecka K. Traaen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi ønsker att styret presenterer forslag til løsning på setningsskader (direkte og indirekte) på Svaleveien 1. Mvh Rebecka Kristoffersson og Kirsti & Vidar Grini

### Styrets innstilling

Denne saken ble først meldt inn skriftlig inn til Skogen Boligsameie 02.08.18. Det ble i den forbindelse meldt inn setningsskader på gangvei inn mot Svaleveien 1B og noe mellom Svaleveien 1B og 1C. Saken har deretter fulgt hvert sittende styres siden den tid. Det ble i 2018 henvist, fra beboer i Svaleveien 1B, at dette var en skade skjedd noen år tidligere, uten at det ble referert videre til eksakt tidspunkt for når de opprinnelige arbeidene har funnet sted. Styret under Kjetil Martinsen var første styre som fikk noe skriftlig inn på denne saken og det ble da hevdet at denne saken var meldt muntlig til noen kvinner under et tidligere styre i det de gikk en runde for å observere annet inne på feltet.

Under Kjetil Martinsen sin tid som styreleder ble det besluttet å innhente priser på oppgradering av gangvei i det aktuelle området. Senere var det styret under Julie Martinussen som overtok, og det lyktes ikke dette styret å innhente opplysninger om hvor denne muntlige beskjed var blitt gitt, ei heller lot det seg gjøre å verifisere når arbeidene som skal ha forårsaket skader kan ha blitt gjennomført. Det ble på dette tidspunkt innhentet opplysninger fra tidligere styreledere, herunder; Bjørnar Isaksen, Kai Stenberg, Hans-Olav Opheim og Arne Gunnar Ruud Olsen, uten at noen av disse var kjent med hverken opprinnelig arbeider, eller problemene om utgliding fra tidligere.

Styret påpeker at manglende skriftlig kontakt gjør at saken er vanskelig verifiserbar til et spesielt tidspunkt, men at man samtidig ikke utelukker at muntlig kontakt kan ha forekommet.

Dermed er første skriftlige kontakt satt til 02.08.2018 og det er denne datoen styret har lagt til grunn for sin videre behandling av saken, da vi ikke kan dokumentere kontakt før den tid.

Påstanden fra sameier er at setningsskader på gangveien i Svaleveien har forårsaket utgliding av mur inn til sameier, og i skille mellom eiendommene Svaleveien 1B og 1C. Styret har hatt befaring sammen med Opak, som er en uavhengig tredjepart innhentet for å gi sitt syn på saken (se rapport), og autoriserte entreprenører i forbindelse med tilbud på arbeidet.

Styret stiller seg undrende til at utglidning mellom eiendommene er relatert til utglidning fra gangveien, dette basert på samtaler med Opak i forbindelse med deres rapport. Deretter har flere entreprenører i ettertid også påpekt at de betviler at dette er årsaken til utglidning mellom eiendommene.



Det har imidlertid aldri vært tvil om at gangveien (fellesareal) bør utbedres, uansett årsak og dermed har vi også tatt med hageskille fra gangveien og inn mot beboer (Svaleveien 1B), på bakgrunn av at Opak (uavhengig tredjepart) ikke kan utelukke at akkurat denne skaden kan ha oppstått på grunn av gangveien.

Saken kjerne, slik styret oppfatter det, er en uenighet om hvorvidt sameiets opparbeidede midler skal benyttes til å bekoste en oppgradering av gangveien med tilhørende grense inn mot Svaleveien 1B, eller om den også skal innebefatte hele jobben med å oppgradere muren mellom eiendommene Svaleveien 1B og 1C.

Styret har vært på befaringer med OBOS, Opak og sameiere der vi kom til enighet om å sette muren inn til gangveien tilbake i samme stand, og at muren mellom eiendommene også skulle settes tilbake i samme stand. Dersom det foreligger videre utbedringer så skulle sameier selv bekoste dette, da det er en oppgradering og ikke tilbake i samme stand.

Styret har gitt sameiere et tilbud der sameiet som helhet dekker gangvei, og muren inn til Svaleveien 1B samtidig som at vi dekker arbeidet (uten materialer) for muren mellom eiendommene. Da ingen autoriserte entreprenører ønsker å rette opp muren (tilbake i samme stand), uten at det fundamenteres skikkelig anser styret dette som en oppgradering. Sameiere valgte da å takke nei, da de ønsker å at sameiet skal bekoste hele arbeidet.

Det er viktig for styret å påpeke at sameierne har fått tilbud på at muren tilbakestilles i samme stand på bakgrunn av at dialogen tidvis har vært preget av en veldig ufin tone og holdning. Dette har også ført til at styret ikke føler seg trygg på å si ja til et slikt prosjekt uten at resten av sameiet er med på avgjørelsen. Dette har vært en sak om har vært utrolig tidkrevende, og til tider litt utmattende for samtlige styrer fra og med 2018 og frem til dagens dato.

Styret ønsker nå at sameiere i Skogen boligsameie tar denne avgjørelsen.

#### **Forslag til vedtak 1**

Sameiet dekker gangveien (fellesareal), utgliding inn til Svaleveien 1B og arbeid på mur mellom 1B og 1C. (Styrets forslag)

#### **Forslag til vedtak 2**

2. Sameiet dekker kun gangvei (fellesareal) og utgliding inn til Svaleveien 1B. Sameiere må selv bekoste mur mellom eiendommene. (Styrets forslag)

#### **Forslag til vedtak 3**

Sameiere i Svaleveien i 1B og 1C ønsker å få dekt alt av arbeid og midler av sameiet.- (Beboers forslag)

#### **Vedlegg**

1.

Vurdering-av-diverse-bygningstekniske-konstruksjoner-revidert-10.05.201...-146-kopi.pdf



135615 Svaleveien 1 og 2D

## Innhold

<b>Oppdragsopplysninger</b> .....	3
<b>Sammendrag</b> .....	3
<b>Oppdrag</b> .....	3
<b>Hensikt</b> .....	3
<b>Eiendom</b> .....	3
<b>Opplysninger</b> .....	3
<b>Funn fra befaringen</b> .....	4
<b>Vurdering/årsak/ tiltak</b> .....	8
.....	8
<b>Kostnader</b> .....	10



135615 Svaleveien 1 og 2D

## Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Svaleveien 1 og 2D, 1404 SIGGERUD  
Møtested: Samme  
Oppdragsgiver: Skogen Boligsameie  
Oppdragsleder: Arild Kaasa  
Befaringsnummer:  
Befaringsdato: 11.04.2019  
Oppdragsbeskrivelse: Vurdere setningskader

Egenkontroll                       Sidemannskontroll                       Overordnet kontroll  
10.05.2019    AK                      Dato                      10.05.2019    JJ

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Skogen Boligsameie		Gunn Pedersen	gbp@frambu.no		X
		Julie Martinussen	eilujcsm@hotmail.com	X	X
OPAK AS		Arild Kaasa	Arild.Kaasa@OPAK.NO		

## Sammendrag

OPAK AS v/ Arild Kaasa har gått befarings og har vurdert setninger på svalgang dekke og setninger i skråning mellom gangvei og hageparseller i Svaleveien 1 og 2 D på Siggerud. Svalgang dekke ved boder refundenteres ihht. Forhåndsprosjektert løsning fra Sintef Byggforsk. Skråning mellom gangvei og hageparseller i Svaleveien 1 sikres med en støttemur ihht forhåndsprosjektert løsning fra Sintef Byggforsk. OPAK har ikke beregnet kostnader for utbedring av påpekte feil og mangler.

## Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Skogen Boligsameie, jamfør bestilling av 10.04.2019

## Hensikt

Hensikten med befarings var å vurdere årsak til og tiltak mot setninger på gangvei ved Svaleveien 1 og setninger på platting ved bod ved Svaleveien 2 D.

## Eiendom

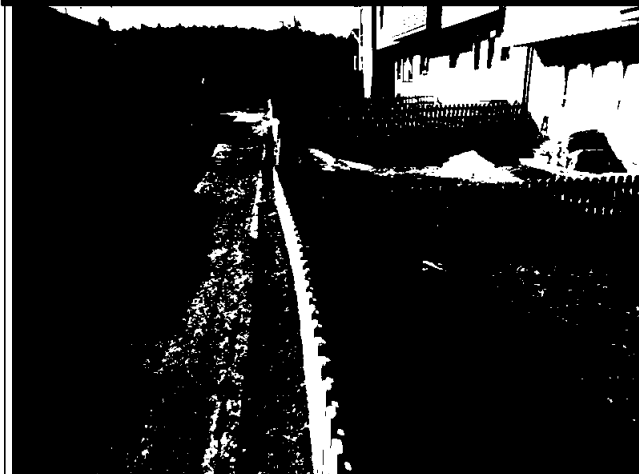
På eiendommen er det i 1968-1969 oppført 36 rekkehus med til sammen 144 enheter.

## Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

- Setninger på gangvei ved Svaleveien 1 ble forsterket ved oppgraving for fiberkabler.
- Tilbygget i Svaleveien 2 D er ca. 17 år gammelt.

135615 Svaleveien 1 og 2D

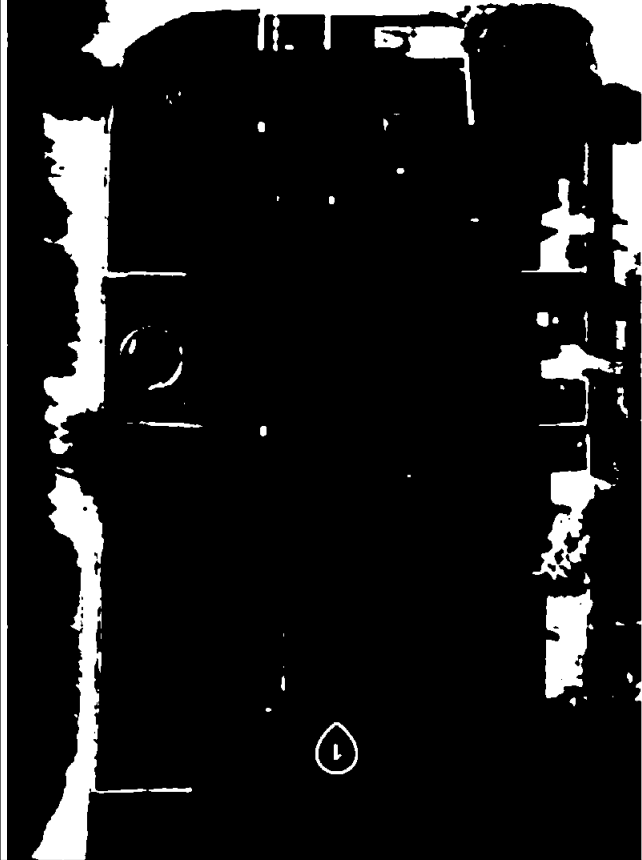



**Bilde 8**

Det er en tydelig skjøl i asfalt på gangvei ved Svaleveien 1. Bakerst på bildet ser vi terreng til høyre for gangvei er stort sett på samme nivå som gangvei. På de 2 nærmeste hageparseller ligger terreng lavere enn gangvei. Her ser vi også at tregjerde har fått en knekk innover, sannsynligvis som følge av en utglidning av masser. Dersom det er tilsvarende masser i skråning som vist på bilde 10 kan dette også være en sannsynlig årsak til utglidning.



135615 Svaleveien 1 og 2D

Bilde av funn	Beskrivelse
	<p><b>Bilde 9</b> Svaleveien 1 A er nederst, 1 D er øverst. Gangvei til venstre på bildet.</p>
	<p><b>Bilde 10</b> I avgrensingen mellom 1 D og C er det påbegynt en lav støttemur. Masser som er synlige er telefarlige masser (jordmasser) som er ustabile. Masser bør skiftes ut til telesikre stabile masser</p>

135615 Svaleveien 1 og 2D

### Vurdering/årsak/ tiltak

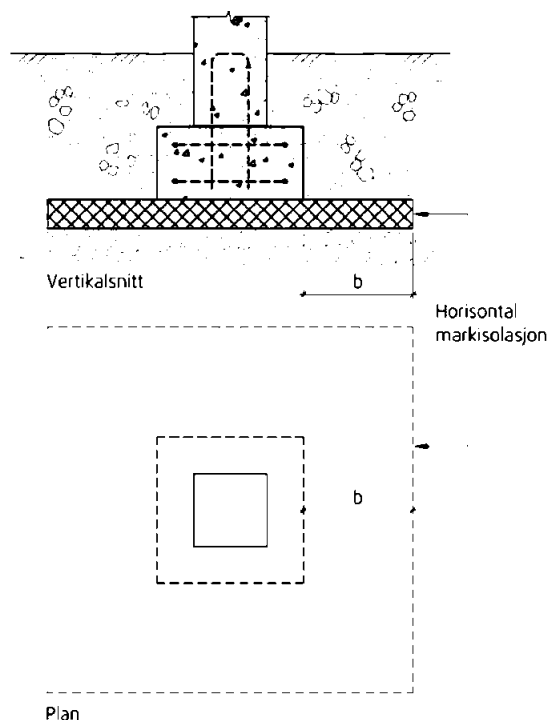
OPAK har ikke opplysninger om fundamentering av svalgang dekke på tilbygg i Svaleveien 2 D. Skader og skjevheter tyder på at det ikke er truffet riktige tiltak ved utførelse. Dette kombinert med opplysninger fra oppdragsgiver om at det er gravet opp mot skråning for fiberkabler, er sannsynlige årsaker til at masser har glidd ut.

Byggedetaljblad 517.631 Fundamentering av små konstruksjoner fra Sintef Byggforsk sier følgende;

#### ▲ 517.631 Fundamentering av små konstruksjoner

##### 13 Fundamentering med isolasjon/telesikring

Grunn fundamentering med varmeisolasjon under fundamentet for å forhindre telenedtrenging i massene under fundamentet er vist i [fig. 13](#). Under isolasjonen bør man legge ut et gruslag på minst 100 mm, gjerne tykkere. Over isolasjonen bør man fylle med ikke-telefarlige masser, for eksempel grus. Nødvendig isolasjonsbredde og tykkelse er vist i [tabellene 13 a og b](#). Telesikring av uoppvarmede konstruksjoner er nærmere beskrevet i Byggedetaljer [521.811](#). Bruk av alternative varmeisolasjonsmaterialer er beskrevet i Byggedetaljer [573.344](#).



Svalgang dekke refundamenteres ihht forhåndsprosjektert løsning fra Byggedetaljblad 517.631.

Svalgang dekke jekkes opp i riktig høyde.

Skråning mellom gangvei og hageparseller i Svaleveien 1 sikres med en støttemur med materialer av naturstein, tegl eller blokker av lettlinkerbetong ihht. Forhåndsprosjektert løsning fra Sintef Byggforsk;

135615 Svaleveien 1 og 2D

## 517.631 Fundamentering av små konstruksjoner

## 6 Støttemurer

## 61 Generelt

For støttemurer gjelder samme prinsipper for fundamentering mot grunnen som for frittstående murer. I tillegg til telesikring må imidlertid følgende forhold ivaretas:

- stabilitet
- skråningsvinkel (i forhold til produsentens anbefalinger)
- drenering

For utførelse av støttemurer, se også Byggedetaljer 517.342.

## 62 Fundamentering uten telesikring

Murte murer bør settes på en støpt såle på komprimert drenslag. Sålen gjøres noe bredere enn selve muren og bør være 0,2 til 0,3 m tykk. Det legges inn langsgående armeringsstål i sålen, se fig. 62.

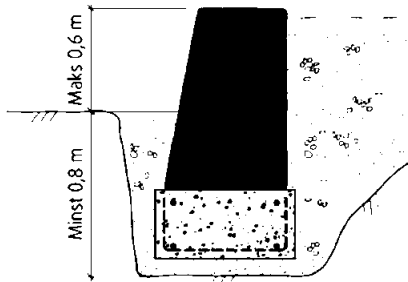


Fig. 62  
Liten støttemur lagt på en armert betongsåle

## 517.631 Fundamentering av små konstruksjoner

## 63 Fundamentering med isolasjon/telesikring

Figur 63 viser hovedprinsipper for fundamentering av støttemur med telesikring i telefarlig grunn.

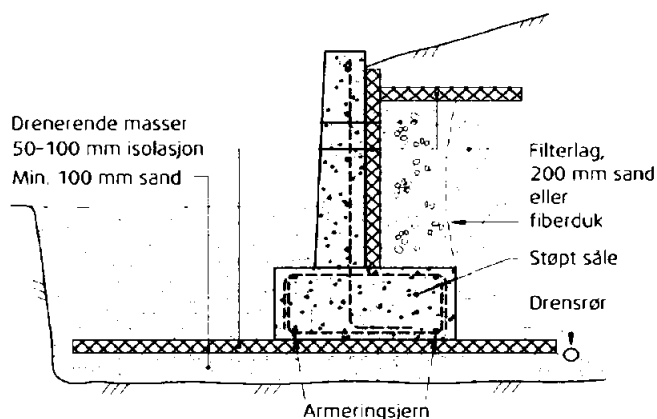


Fig. 63  
Grunn fundamentering av støttemur med isolasjon under fundament og i bakkant mot terreng



**135615 Svaleveien 1 og 2D**

Gjerde og gjerdestolper monteres på støttemur. Asfaltert del av gangvei som har sunket åpnes, kontrolleres og telesikre masser benyttes. Masser komprimeres og vei bygges opp ihht krav til asfaltert vei og den belastning den vil utsettes for.

#### **Kostnader**

OPAK har ikke beregnet kostnader for utbedring av påpekte feil og mangler.

**For OPAK AS**

**Arild Kaasa  
Spesialrådgiver**



Sak 6

### **Utvidelse av hus**

**Forslag fremmet av:** Eiere av seksjon.

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Seksjonseiere i Svaleveien 8a ønsker å utvide huset (fasadeendring). Se vedlegg med bilder og informasjon.

### **Forslag til vedtak**

Seksjonseier får fullmakt til å bygge ut huset ihht. tegninger. De er ansvarlig for at det gjøres forsvarlig og sender inn alt av søknader til kommunen. Alle kostnader tillegges seksjonseier.

### **Vedlegg**

1. Søknad om tillatelse å utvide huset - Svaleveien 8a\_.pdf



Aldona og Tomasz Pawlus  
Svaleveien 8a

Siggerud 15.04.2021

### SØKNAD OM TILLATELSE Å UTVIDE HUSET

Vi, undertegnede samtykker i utvidelsen av bygningen på gaten Svaleveien 8a. Utvidelse gjelder en ny inngang som i vedlagt prosjekt .

SVALEVEIEN 8A *Tomasz Pawlus*

SVALEVEIEN 8B *Tim Ballie*

SVALEVEIEN 8C *Henrik Skjold* *S i S. Steenberg*

SVALEVEIEN 8D *Toed Hovøien* *Ingebjørg Konestrand*

SVALEVEIEN 10A *Tyggve Bolstad*

SVALEVEIEN 10B *Beate Hovøien*

SVALEVEIEN 10C *Elin Røggset*

SVALEVEIEN 10D *Irene Waaler*

RUGDEVEIEN 2A *Angela Nisur*

RUGDEVEIEN 2B *Jan Kvaloy*

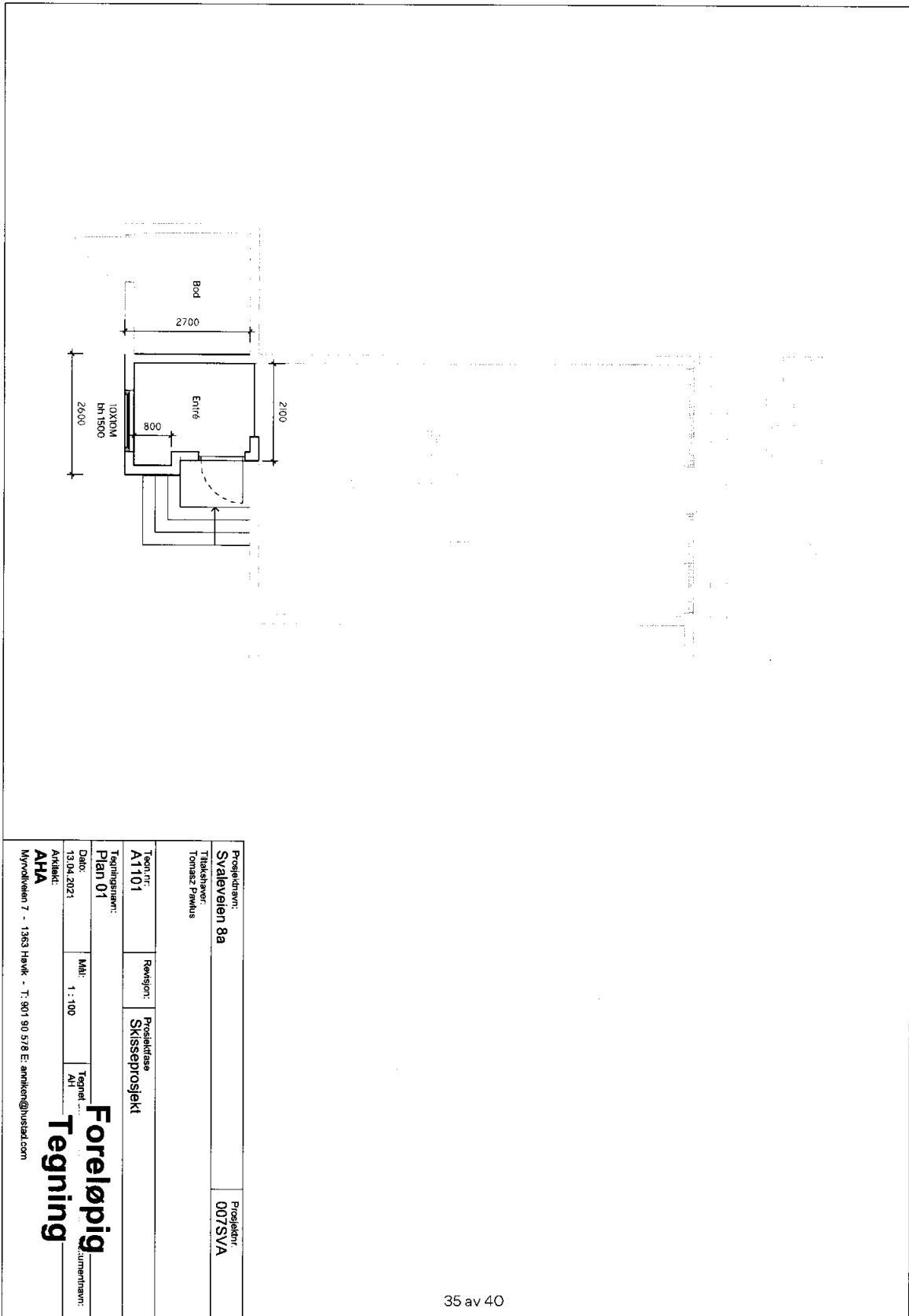
RUGDEVEIEN 2C *Stein Voldstad*

RUGDEVEIEN 2D *Thomas Mangell*









Prosjektnavn: <b>Svallevågen 8a</b>	Prosjekt: 007/SVA
Tilaksnavn: Tomaz Pawlus	
Tegn nr: A1101	Revisjon: Skisseprosjekt
Tegningsnavn: Plan 01	
Dato: 13.04.2021	Mål: 1 : 100
Arkitekt: <b>AHA</b>	Tegnet av: AH
Myrskjellen 7 - 1363 Høyk - T. 901 90 578 E. <a href="mailto:ambiken@jurstad.com">ambiken@jurstad.com</a>	

**Foreløpig  
Tegning**



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Jane Kristin Holm**

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

**Goran Djurovic**

**Lars Petter Einarsen**

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

**Gro Anita Wiberg Bjerkheim**

**Hanne Margrethe Hjelm**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.