



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI  
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagedrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

### 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, 03.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 505 087	1 492 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 505 087</b>	<b>1 492 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 960	10 960
Annen driftskostnad		1 743 024	1 025 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 845 264</b>	<b>1 127 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-340 177</b>	<b>365 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 926	6 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 926</b>	<b>6 040</b>
Annen finanskostnad		926	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>926</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 000</b>	<b>6 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 177	371 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 199	54 159
Sum varige driftsmidler		43 199	54 159
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 199	54 159
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 684	271 363
Sum fordringer		2 684	271 363
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 485	1 606 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 485	1 606 124
Sum omløpsmidler		1 187 169	1 877 487
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 368</b>	<b>1 931 646</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 142 772	1 480 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 142 772</b>	<b>1 480 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 142 772</b>	<b>1 480 948</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 107	383 730
Annen kortsiktig gjeld		63 489	66 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>87 596</b>	<b>450 698</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 596</b>	<b>450 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 368</b>	<b>1 931 646</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 725508

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 980 349 950  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI  
Forretningsadresse: v/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: Srija Nagedrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2021

**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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 980 349 950  
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 505 087	1 492 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 505 087</b>	<b>1 492 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 960	10 960
Annen driftskostnad		1 743 024	1 025 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 845 264</b>	<b>1 127 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-340 177</b>	<b>365 100</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 926	6 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 926</b>	<b>6 040</b>
Annen finanskostnad		926	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>926</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 000</b>	<b>6 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-338 177	371 140
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-338 177</b>	<b>371 140</b>



Organisasjonsnr: 980 349 950  
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

43 199 54 159

Sum varige driftsmidler

43 199 54 159

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

##### anleggsmidler

0 0

##### Sum anleggsmidler

43 199 54 159

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Sum varer

0 0

##### Fordringer

##### Andre fordringer

2 684 271 363

##### Sum fordringer

2 684 271 363

##### Investeringer

##### Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 184 485 1 606 124

##### Sum bankinnskudd,

##### kontanter og lignende

1 184 485 1 606 124

##### Sum omløpsmidler

1 187 169 1 877 487

### SUM EIENDELER

1 230 368 1 931 646

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

##### Annen innskutt egenkapital

0 0

##### Sum innskutt egenkapital

0 0

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 142 772	1 480 948
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 142 772</b>	<b>1 480 948</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 142 772</b>	<b>1 480 948</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	24 107	383 730
Annen kortsiktig gjeld	63 489	66 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>87 596</b>	<b>450 698</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>87 596</b>	<b>450 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 230 368</b>	<b>1 931 646</b>



Organisasjonsnr: 980 349 950  
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

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



## **Til seksjonseierne i Nedre Skogvei Sameiet**

**Velkommen til årsmøte, mandag 30.august 2021 kl. 19:00 på Bestum skole,  
Holgerslyst vei 18.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Skogvei Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Nedre Skogvei Sameiet  
avholdes mandag 30. august 2021 kl. 19.00 på Bestum skole.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Utviklingsplan
- B) Ladeanlegg

For mer informasjon om sak A se vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Andre utvalg

Oslo, 10.06.2021  
Styret i Nedre Skogvei Sameiet

Willy Domaas    Helge Benum    Trine Bruflot    Pia Merkesdal    Sverre Skagestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Willy Domaas	Vennersborgveien 10 D
Styremedlem	Helge Benum	Nedre Skogvei 6 F
Styremedlem	Trine Bruflot	Nedre Skogvei 4 E
Styremedlem	Pia Merkesdal	Nedre Skogvei 4 L
Styremedlem	Sverre Skagestad	Vennersborgveien 14 F
Varamedlem	Emilia Gjøen	Vennersborgveien 10 F

#### Valgkomiteen

Magali Le Bomin	Vennersborgveien 10 B
Kristina Börebäck	Vennersborgveien 10 D
Victoria Allers Wismer	Nedre Skogvei 6 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nedre Skogvei Sameiet

Sameiet består av 40 seksjoner.

Nedre Skogvei Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349950, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Nedre Skogvei 4-6  
Vennersborgveien 10,12,14

Gårds- og bruksnummer :  
6 23

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.

Nedre Skogvei Sameiet 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 BDO AS.



## Styrets arbeid 2020

### Sameiet

I året som er gått har vi fått fire nye beboere. Alle ønskes velkommen til sameiet.

### Dugnad

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført uten sosial samling på lekeplassen.

Containere for hageavfall ble bestilt og plassert på Nedre Skogvei og Vennersborgveien, der ble det også plassert en container for blandet avfall. De fikk stå litt over en uke slik at vi kunne dele opp dugnaden på flere dager.

Det ble også satt ut en ekstra container en uke under sommeren for hageavfall.

### Sosialt

2020 har jo blitt et annerledes år og pandemien har naturlig nok lagt en demper på sosiale arrangementer som tidligere har blitt gjennomført. Julegrana ble tent uten julenisse og tilskuere i år. Vi har likevel arrangert Halloween-feiring på lekeplassen i henhold til rådene fra FHI. Det ble et vellykket arrangement og vi håper vi kan gjennomføre noe tilsvarende til neste år dersom det er interesse for dette.

## Styrets arbeid

### Møtevirksomheten

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter og flere arbeidsmøter. Ingen endringer i styrets sammensetting i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2020: parkering for el-bil ladning, søknad om reseksjonering i Nedre Skogvei 4, utviklingsplan, vedlikeholdsplan og rehabilitering av takene i Sameiet.

### Reseksjonering

Reseksjonering av kjeller i Nedre Skogvei 4. Godkjenningen av reseksjoneringen fra PBE har dratt ut på tiden da PBE krever at alle skulle skrive under på reseksjoneringen en gang til. Målet er å få reseksjoneringen godkjent innen 2021 er slutt.

### Utviklingsplan

I løpet av året har styret fortsatt sitt samarbeide med Romlaboratoriet Arkitekter for å utarbeide et nytt forslag til utviklingsplan. Vi har jobbet fram en plan til hvordan ut- og ombygginger kan se ut. Den vil bli presentert på årsmøtet for godkjenning.

### Ny Avtale med Viken Fiber om TV og Internett

Vi har forhandlet frem en ny avtale med Viken fiber på TV- og internettabonnement. Etter å ha kontaktet de fleste leverandører så ble Viken Fiber med Alibox fortsatt leverandør. Denne avtalen er ganske unik, da de fleste andre leverandører ligger betydelig høyere i pris. (Det var så bra pris at vi ikke får gå ut med den offentlig).

### Vedlikeholdsplan

Sameiet har noen utfordringer fremover som følge av en snart 70 år gammel bygningsmasse. Utbedring av takene, bytte av kledning og isolasjon, fortsatt drenering av husene og bytte av vann & avløpsrør. I forbindelse med utbygging av 14 a og 14 f ble de seksjonene også drenert og isolert.

Da Covid-19 traff med full kraft i mars 2020 var styret i sluttfasen med å fremme et forslag om å sette i gang med utskiftning av takene vår/sommer samme år. Vi hadde da i

samarbeid med OBOS prosjekt hentet inn tilbud fra en rekke seriøse aktører og hadde avklart finansieringen med OBOS Bank og hvordan låneopptak ville se ut for beboeren i form av økt husleie. På grunn av den store usikkerheten som rådet mente styret at det var klokt å sette prosjektet på vent til vi visste mer om hvilken virkning Covid-19 ville ha på økonomien og dagliglivet. I lys av dagens situasjon ser vi for oss å starte prosessen igjen høsten 2021 med håp om å kunne komme i gang med utskiftningen av tak våren 2022. Vi vil også se på alternative tilnærminger til prosjektet for å redusere kostnadene hvis dette kan gjøres med en akseptable standard. Styret vil legge fram planene for beboerne i god tid før oppstart.

1. Det blir maling av seksjonene i løpet av sommeren 2021. Sameiet kjøper inn maling og seksjonseierne får tilbud fra en felles entreprenør til en fast pris eller så kan de male selv innen en tidsfrist. Se separat informasjon.
2. **Rørleggersentralen** (<http://www.rørlegger-sentralen.no>) kommer i løpet av høsten å gjøre sin årlige inspeksjon av vann og avløpsrørene i Sameiet. Minner om deres VIP-nummer ved akutt behov for rørlegger: **917 08 747**
3. Prosjektet Fornebubanen har nå installert målepunkter for å oppdage setningsskader i bygningsmassen, disse punktene blir målt og registrert minst en gang i året. (<http://nedreskogvei.no/5672/malinger-for-fornebubanen>)
4. Det vil bli bestilt feiing av pipene i løpet av høsten 2021.

#### Vedlikehold

I løpet av året har flere større og mindre, vedlikeholdsarbeid gjennomført på grunn av akutte situasjoner som har oppstått, som Styret har vært engasjert i, bla:

1. Trepleiere (Arborister) har utført beskjæring av trær på området. Dette prosjektet fortsetter under 2021. Styret har selv kappet noen døde trær og grener som ikke er for store for vår lille motorsag, og vi har fått hjelp av Vidar Lehne med de største trærne.
2. Hagegruppen har gjort flere oppgraderinger av uteområdene i 2020 og arbeidet fortsetter under 2021. Gruppen består av Kristina Börebäck, som er koordinator, Anniken Gurijordet, Jane Ødegaard, Carmela Paz, Maiya Smith-Rohde, Sverre Skagestad, Marte Aarland Nyhus, Pia Gellein Merkesdal, Magali Le Bomin og Trine Bruflot.
3. Vedlikehold og oppgradering av hageredskaper, bytting av hjul og slanger på trillebårer. Om hageredskaper blir skadet så vil styret at det meldes ifra. På den måten er det enklere å holde oversikt over utstyret.
4. I forbindelse med utbyggingen av VBV14a ble vann og avløpsrørene oppgradert, med nye ventiler og rør ut fra seksjonene i VBV 14 a-f.
5. Under samme utbygging ble den elektriske strømforsyningen til VBV 12 og 10 oppgradert.
6. Lekeplassen ble oppgradert med nytt huskestativ med husker og lekebilene fikk nytt gulv. Se info på hjemmesiden (<http://nedreskogvei.no/5672/diverse/historien-om-oppgadering-av-lekeplassen-sommeren-2020>)
7. Det har vært flere skader i sameiet på grunn av lekkasjer i utstyr, vann- og avløpsrør. Vi ber sameierne om å installere vannlekkasjevarslere under vaske- og oppvaskmaskiner, for å forhindre vannskader.
8. Takene begynner å bli gamle og vi har hatt ett par lekkasjer, som har vært lokalisert til blikket rundt skorsteinene.



9. Vi har hatt problemer med rotter i sameiet, dette er håndtert av Anticimex som er vår samarbeidspartner når det gjelder skadedyr.
10. Forbedring av kjellermuren under VBV14 a og b. Vedlikehold på flere grunnmurer i sameiet.
11. Vi har også hatt en sak med våre naboer i Vennersborgveien 8 vedrørende en lekkasje i avløpsrørene som går over deres eiendom. Saken var at de påstod at ett av rørene kom fra vårt sameie og at vi da var ansvarlige for å dele på kostnaden. Det ble aldri bevist at det aktuelle røret kom fra vårt sameie og deretter ble saken henlagt.
12. Vi har slamsugd dagvannsbrønnen og rørene med påfølgende videoinspeksjon av avløpsrørene som drenerer dagvannet utenfor Vennersborgvein 14 b-c.
13. I samband med slamsuging av dagvannsbrønnen ble også kummen ved Vennersborgveien 14a og utenfor NSV 4f slamsugd.
14. Asfaltering av plassen foran garasjene, og garasjegulvet i NSV6 ble ferdig i løpet av sommeren i 2020
15. Reparert lukene på søppelskurene i sameiet. Rettet opp døren på søppelskur (Papp og papir) ved garasjene NSV4. Satt på nye lapper på lukene til søppelskurene (fikk lapper fra kommunen).
16. Reparert trappen opp til garasjene i NSV4

### Parkering og garasjeleie

For å tilfredsstille beboeres lovfestede rett til å etablere ladeløsning for elbil, må sameiet etablere en trygg, felles infrastruktur for ladeløsninger på de p-plassene som sameiet rår over.

En ladegruppe bestående av 4 sameiere har i løpet av året undersøkt mulighetene for å sette opp ladestasjoner for elbiler i garasjene og på parkeringsplassene. Gruppen har gjennomført befaringer med leverandører, søkt om tilskudd fra Oslo Kommune og levert en innstilling til Styret på valg av løsning og leverandør. Den anbefalte løsningen vil bli presentert nærmere på årsmøtet.

Vi kommer å senke nivået på de to nederste parkeringsplassene ved NSV 6, på grunn av at det er vanskelig å komme til på vinteren, men det krever at vi bygger en støttemur, det vil bli gjort en vurdering av det i løpet av 2021. På sikt kommer vi å søke om å bygge carporter på disse plassene.

Prosjektet med å montere garasjeporter på carportene i Nedre Skogvei 6 (de øverste «garasjene») er utsatt.

Parkeringsplassleien på de nye parkeringsplassene er satt til kr 450, garasjeleien og carporter koster kr 600.

### Sosialt

Festkomitéen ledes av Magali Le Bomin. Det er plass til flere medlemmer så bare ta kontakt med Magali som bor i VBV10b.

### Diverse

Styret jobber med å kontinuerlig informere beboerne i forbindelse med forandringer i Sameiet. De viktigste sakene legges på hjemmesiden, [www.nedreskogvei.no](http://www.nedreskogvei.no) eller Vibbo. Vi prøver å sende ut informasjon på e-post og bare dele ut i postkassene til de som ikke ønsker å få e-post, eller om det er akutte saker.

Vi kommer til å gå over til Vibbo i løpet av året. Dette er OBOS sin nye informasjons- og tjenesteportal for borettslag og sameier.

Informasjon finnes også på vår Facebookside (Nedre Skogvei Sameie).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 505 087

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 845 264

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 338 177 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 1 099 573.

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

Posten drift og vedlikehold er det beregnet til kr 275 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 har økt med kr 14 934. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Skogvei Sameiet.

### Lån

Nedre Skogvei Sameiet har ingen lån.

### 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Skogvei

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nedre Skogvei.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET NEDRE SKOGVEI**  
**ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 052	1 492 962	1 511 000	1 511 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 505 087</b>	<b>1 492 962</b>	<b>1 511 000</b>	<b>1 511 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-10 960	-10 960	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 995	-8 658	-6 800	-6 800
Forretningsførerhonorar		-80 850	-78 573	-83 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-258 198	-61 366	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-544 702	-117 394	-275 000	-275 000
Forsikringer		-270 966	-250 863	-270 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-386 430	-354 380	-388 200	-391 200
Energi/fyring		-12 467	-1 444	-2 500	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-95 520	-95 542	-99 500	-99 500
Andre driftskostnader	10	-83 896	-57 403	-72 650	-72 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 845 264</b>	<b>-1 127 862</b>	<b>-1 408 930</b>	<b>-1 426 930</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-340 177</b>	<b>365 100</b>	<b>102 070</b>	<b>84 070</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 927	6 040	0	0
Finanskostnader	12	-926	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 001</b>	<b>6 040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-338 176</b>	<b>371 140</b>	<b>102 070</b>	<b>84 070</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	371 140		
Fra opptjent egenkapital		-338 176	0		



**SAMEIET NEDRE SKOGVEI**  
**ORG.NR. 980 349 950, KUNDENR. 5672**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	43 199	54 159
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 199</b>	<b>54 159</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		353	397
Forskuddsbetalte kostnader		281	270 966
Andre kortsiktige fordringer	14	2 050	0
Driftskonto OBOS-banken		751 538	1 175 253
Sparekonto OBOS-banken		432 947	430 872
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 187 169</b>	<b>1 877 487</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 230 368</b>	<b>1 931 646</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 142 772	1 480 948
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 142 772</b>	<b>1 480 948</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 355	66 968
Leverandørgjeld		24 107	383 730
Annen kortsiktig gjeld	15	134	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>87 596</b>	<b>450 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 230 368</b>	<b>1 931 646</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.06.2021

Styret i Sameiet Nedre Skogvei

Willy Domaas /s/  
Pia Merkesdal /s/

Helge Benum/s/  
Sverre Skagestad /s/

Trine Bruflot /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader kvartalsvis	1 423 572
Garasje	82 800
Brøyting	2 220
Snøbrøyting	2 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 510 812</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-5 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 505 052</b>

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

Korrigeringer på reskontro	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-11 280**

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 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 713, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 995.

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

Juridisk bistand, Dalan advokatfirma DA	-4 875
Juridisk bistand, advokatfirmaet Stedheim Vollen	-4 374
OBOS Prosjekt AS	-160 029
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-159
Architecture-Heritage-Art Mette L'Orange	-23 074
Rømlaboratoriet AS	-65 687
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-258 198</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-191 731
Drift/vedlikehold VVS	-103 253
Drift/vedlikehold elektro	-5 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-242 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 313
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-544 702</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-238 943
Feieavgift	-6 859
Renovasjonsavgift	-140 628
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-386 430</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-30 342
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-513
Driftsmateriell	-20 957
Snørydding	-16 976
Andre fremmede tjenester	-291



Trykksaker	-944
Andre kostnader tillitsvalgte	-713
Andre kontorkostnader	-4 030
Porto	-970
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 055
Kontingenter	-1 879
Bank- og kortgebyr	-2 615
Velferdskostnader	-2 610
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 896</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	514
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	338
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 927</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-926
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-926</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	28 990	
Avskrevet tidligere	-5 798	
Avskrevet i år	-5 798	
		17 394
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	103 235	
Avskrevet tidligere	-72 268	
Avskrevet i år	-5 162	
		25 805
<b>SUM VARIEGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>43 199</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 960</b>
--------------------------------	----------------

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

Til gode fra Huseiernes Landsforbund, dobbeltbetalt kontingent(gjort opp i 2021)	2 050
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 050</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpt kostnad, strøm for desember 2020(betales i 2021)	-134
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-134</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### A) Utviklingsplan

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksbeskrivelse:**

**Styret ber om beboernes tilslutning til den foreslåtte utviklingsplanen for sameiet.**

Planen bygger videre på tidligere skisser og anbefalinger fra arkitekter. I tillegg har dagens beboere blitt invitert til å komme med innspill om hvilke utbyggingsmuligheter de ønsker seg. For bedre å kunne vurdere ønsker og balansere hensyn, har styret lagt vekt på å finne fram til hvilke føringer og prinsipper som bør ligge til grunn for planen og å klargjøre lov- og forskriftskrav som utgjør absolutte rammer.

I mars 2021 ble det avholdt møter med hver rekke hvor foreløpig plan ble presentert og beboerne fikk muligheter til å komme med innspill. Innspillene ble deretter systematisert og vurdert av styret opp mot de overordnede føringene og prinsippene for planen.

I mai-juni ble det gjennomført flere møter med innleid arkitekt der planforslaget og innspillene fra høringsrunden ble gjennomgått. Denne prosessen resulterte i enkelte endringer i forhold til den foreløpige planen som ble presentert i mars. Disse gjennomgås lenger ned i saksfremlegget.

I arbeidet med utviklingsplanen har styret måtte veie flere hensyn opp mot hverandre. Det har vært viktig å gi alle mulighet for å kunne bygge ut men samtidig har blant annet ønskene og rettigheten til de som påvirkes av andres utbygging, eller ikke selv ønsker å bygge ut, måtte hensyntas. Planen vil altså ikke oppfylle alles ønsker. Styret anmoder likevel sameierne på det sterkeste å stemme for forslaget så vi får på plass et stabilt og fungerende rammeverk for den framtidige utviklingen av bygningsmassen.

#### **Endringer og avklaringer etter «høringsrunden»**

I det følgende gjennomgås innspillene som kom i høringsrunden og etter diskusjoner med arkitekten:

***VBV 14: Ønske om å bygge ut mer enn 2 meter på inngangssiden.***

Styret har diskutert problemstillingen med arkitekten. Arkitektens klare anbefaling er at grensen på to meter bør beholdes. En utvidelse på 2,65 m vil gi større innhugg i fasaden. Dette gir dårligere lysforhold og vil i noe grad også påvirke opplevelsen av uterommet.

Dersom det skulle aksepteres større tilbygg på inngangssiden ville dette også måtte tillates på andre rekker. Styret slutter seg derfor til arkitektens anbefaling og har beholdt grensen på to meter utbygging.

**VBV 12: Behov for å avklare om inngangspartiet i A må flyttes mot gaten ved utbygging på enden.**

Styret har gjort oppmålinger og diskutert problemstillingen med arkitekten. For å unngå konflikt med fellesområder må inngangspartiene til både A og F flyttes til forsiden dersom det oppføres tilbygg. Dette er nå reflektert i plantegningene.

**VBV 12: Det bør stilles tydelige krav til utforming og plassering av rekkverk og trapper i NSV 4.**

Styret har diskutert problemstillingen med arkitekten. Med utviklingsplanen etableres det en ny standard men styret kan ikke kreve at eksisterende konstruksjoner skal endres.

**VBV 14: Dersom det tillates at kjelleretasjen bygges ut lenger enn første etasje i VBV 10 bør dette også være tillatt i VBV 12.**

Styret har diskutert forslaget om å tillate at kjelleretasjen bygges ut en meter mer enn første etasje med arkitekten.

Ut fra områdets helhetlige fremtoning og estetikk anbefaler arkitekten at dette ikke tillates. I følge arkitekten vil løsningen gi en mindre heldig overgang ved inngangspartiet, og estetisk sett en dårligere utforming for rekken. Det anføres også at høyder over 0,5 m skal sikres.

Styret slutter seg til arkitektens anbefaling og har tatt forslaget ut av utviklingsplanen. For å skape sammenheng mellom VBV 10D, som allerede har foretatt en slik utbygging, og VBV 10C gjøres det et unntak for sistnevnte dersom de ønsker å foreta en utbygging.

**VBV 10: Det ble stilt spørsmål ved om det bør tillates å bygge på kjelleretasjen lenger enn første etasje selv om en av enhetene allerede har gjort dette.**

Se over. Forslaget er tatt ut av utviklingsplanen.

**VBV 10: Utbygging av første etasje (verandaene) på baksiden bør ikke tillates siden det vil gi skygge og «tunelleffekt» for naboer.**

Styret er enige i at utbyggingen vil gi dårligere lys og solforhold og redusere utsynet. Arkitekten støtter denne vurderingen. Muligheten for å bygge på første etasje på baksiden av VBV 10 er derfor tatt ut av utviklingsplanen.

**NSV 4: De første enhetene på rekken burde få bygge både tilbygg og ny veranda på baksiden av huset. Det bør ses på muligheten for å flytte stier for å muliggjøre utbygging.**

Styret har foretatt oppmålinger og hatt omfattende diskusjoner med arkitekten om utformingen av verandaer på baksiden av NSV 4. Det har vært diskutert flere alternativer, blant andre å åpne for mindre tilbygg for enkelte av enhetene og etablere trapper på skrå inntil huskroppen.

Arkitekten anbefaler at det ikke tillates trapper som går på skrå langs tilbygget i kjeller da dette vil gjøre det umulig å etablere både vindu og dør i kjelleretasjen. En eventuell trapp må altså gå *rett ut* fra verandaene. Det anbefales heller ikke å åpne for ulike dybder på tilbygg da dette vil gi en lite harmonisk arkitektonisk helhet. På det minste er det bare to meter fra enden på eksisterende veranda til felles sti for enhetene fra B til og med F. Dersom man skulle tillatt både tilbygg og rett trapp måtte stien vært flyttet flere meter inn på et område som i dag ikke er fellesområde. Dette ville krevd samtykke fra alle berørte sameiere og kan ikke vedtas gjennom utviklingsplanen.

Etter anbefaling fra arkitekten, for å ivareta den arkitektoniske enheten, åpner planen for at alle midtseksjonene i NSV 4 kan bygge på 2 meter i første etasje og i tillegg re-etablere verandaen. Det tillates imidlertid ikke trapper ned fra de nye verandaene. Dersom man ikke ønsker å bygge ut på denne måten kan man også bygge ut kjelleretasjen under dagens verandaer.

***NSV 4: Styret bør avklare hvordan man kan oppfylle kravet til bod dersom man bygger ut på baksiden av husene der hvor boden står nå.***

Styret har fått avklart med arkitekten at kravet til bod oppfylles ved at man etablerer en dør i et eventuelt nytt tilbygg, all den tid kjellerarealet er klassifisert som «bod». Dette er også tegnet inn som standard løsning for tilbyggene.

***NSV 4: Vinduene mot baksiden bør kunne utvides i bredden for å gi økt lysinnslipp.***

Hverken styret eller arkitekten har noen innvendinger mot dette forslaget og det er derfor tatt inn i utviklingsplanen.

***NSV 4: Det bør tillates å bygge verandaer over tilbygget på baksiden av husene slik at flere kan få kveldssol.***

Styret har vurdert forslaget om å tillate verandaer over tilbygg. Dette vil kreve at det bygges tilbygg med flatt tak og at det etableres skiller mellom enhetene. Dette vil gi vesentlig dårligere lys og solforhold for enhetene som ikke bygger ut og vil redusere utsynet fra stuene. Det er derfor ikke åpnet for dette i utviklingsplanen.

***NSV 6: Det bør tillates å bygge veranda over tilbygget i front av husene. Alternativt bør det kunne bygges veranda ut fra andre etasje enten på påler eller fritthengende.***

Styret har hatt omfattende diskusjoner med arkitekten og har fått utarbeidet illustrasjoner av effekten av å tillate verandaer (frittstående eller over tilbygg) på utsyn og sol- og lysforhold.

Arkitektens anbefaler at det ikke tillates å bygge veranda siden dette vil gi dårligere lysforhold for rommet under i 1. etasje. Både frittstående verandaer og tilbygg med veranda i 2. etasje vil gi dårligere sol- og lysforhold for de som ikke velger å bygge ut og anbefales ikke.

Styret er enige i arkitektens anbefalinger. Dersom det skulle åpnes for denne typen utbygg i NSV 6 må det også åpnes for andre som ønsker en slik løsning, noe som vil kunne gi et rotete og lite helhetlig arkitektonisk uttrykk. Sammenholdt med øvrige argumenter mot å etablere verandaer utenfor soveromsvinduene, har styret valgt å ikke tillate verandaer, hverken over tilbyggene eller frittstående.

Se «vedlegg til sak A Utviklingsplan»

**Forslag til vedtak: Godkjenne den oppdaterte utviklingsplanen som den er presentert**

## B) Ladeanlegg

**Forslagsstiller:** Styret

### **Saksbeskrivelse: Ladeanlegg for el-biler**

Vi opplever en økende etterspørsel fra sameiere om lademuligheter, i tillegg til at det nå er lovpålagt å tilrettelegge for lading. Vi anbefaler en fellesløsning med mulighet for lading ved samtlige parkeringsplasser. Dette er noe som trolig vil heve verdien på sameiet som helhet.

Styret og flere sameiere har i lang tid jobbet med å hente inn tilbud fra ulike aktører, noe vi også har informert om tidligere. Ladegruppen har hentet inn tilbud fra følgende aktører: K2 Elektro, Grønn Kontakt (2017-2019), Ladeklar/Hafslund (2020-2021), Cirkle K/OneCo (2021) og har vurdert Ladeklar/Hafslund som den mest forutsigbare leverandøren som har de mest konkurransedyktige prisene.

Tilbudet vi har fått inkluderer graving, og vil gi lademuligheter til 20 plasser. Dette gjelder både de faste parkeringsplassene, parkeringsplassene tilknyttet Vennersborgveien 10 samt to friplasser som øvrige sameiere kan benytte. Friplassene er der gjesteparkeringsplassene er i dag.

Inkludert nødvendig graving, koster etableringen sameiet 398 596 kr noe som gir en etableringskost pr plass på 19 929 kr. Totalt sett er dette det mest attraktive tilbudet gruppen har vurdert. Oslo kommune gir også refusjon på kr 79.719. Dette vil det søkes om. Vi anbefaler at sameiet går for «kjøp av Infrastruktur» fremfor leie. Beboere velger så om de vil kjøpe eller leie ladeboks. Dette er en sak mellom den enkelte og Ladeklar. Dersom man vil kjøpe en egen ladeboks, koster dette 18 504 kr med en månedlig sum på 49 kr. Beboere kan også leie boksen for 239 kr i måneden. De som ikke disponerer egen plass, kan benytte seg av fellesladerne på dagens gjesteplasser. Disse vil koste 29 kr i måneden. Det faktiske strømforbruket kommer i tillegg enten man eier eller leier.

**Forslag til vedtak: Godkjenne Ladeanlegg på sameiets parkeringsplasser som det er presentert.**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Willy Domaas

Adresse: Vennersborgv 10D

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Pia Merkesdal

Adresse Nedre Skogv 4L

Navn: Sverre Skagestad

Adresse Vennersborgv 14F

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Trine Bruflot

Adresse: Nedre Skogv 4E

Navn: Omar Alvin Pettersen

Adresse: Nedre Skogv 6 B

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Synnøve Hjeltestad Lunde

Adresse: Vennersborgv 12C

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Magali Le Bomin

Adresse: Vennersborgv 10B

Navn: Kristina Börebäck

Adresse: Vennersborgv 10D

Navn: Victoria Allers Wismer

Adresse: Nedre Skogv 6 A

**E. Andre utvalg**

Festkommittén koordinering, Navn: Magali Le Bomin

Adresse: Vennersborgv 10B

Hagegruppen, koordinering, Navn: Kristina Börebäck

Adresse: Vennersborgv 10D

Dato 14-03-2021

I valgkomiteen for Nedre Skogvei Sameiet

Kristina Börebäck      Magali Le Bomin      Victoria Allers  
Wismer

**Styret**

Se sameiets egen hjemmeside: [www.nedreskogvei.no](http://www.nedreskogvei.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.

**Parkering**

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Ventelisten ligger på <http://nedreskogvei.no/?aid=9127355>

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565803. 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 skadeområdet 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 slokkeutstyr 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.

**Kabel-TV**

Leverandør er Viken Fibernet

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund Kraft