



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980349950

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 923 245	1 908 079
Sum inntekter		1 923 245	1 908 079
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 162	10 959
Annen driftskostnad		2 791 763	1 373 502
Sum kostnader		2 888 205	1 475 741
Driftsresultat		-964 959	432 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 894	18 169
Sum finansinntekter		20 894	18 169
Annen finanskostnad		49	
Sum finanskostnader		49	0
Netto finans		20 845	18 169
Resultat før skattekostnad		-944 114	450 507
Årsresultat		-944 114	450 507
Totalresultat		-944 114	450 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-944 114	450 507
Sum overføringer og disponeringer		-944 114	450 507



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 158	10 320
Sum varige driftsmidler		5 158	10 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 158	10 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			599
Andre fordringer		6 217	4 608
Sum fordringer		6 217	5 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		915 005	1 563 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 005	1 563 495
Sum omløpsmidler		921 221	1 568 702
SUM EIENDELER		926 379	1 579 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 931	1 450 045
Sum opptjent egenkapital		505 931	1 450 045
Sum egenkapital		505 931	1 450 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 782
Leverandørgjeld		307 886	26 902
Annen kortsiktig gjeld		112 563	100 294
Sum kortsiktig gjeld		420 449	128 978
Sum gjeld		420 449	128 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		926 379	1 579 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542997

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 950
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 923 245	1 908 079
Sum inntekter		1 923 245	1 908 079
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 162	10 959
Annen driftskostnad		2 791 763	1 373 502
Sum kostnader		2 888 205	1 475 741
Driftsresultat		-964 959	432 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 894	18 169
Sum finansinntekter		20 894	18 169
Annen finanskostnad		49	
Sum finanskostnader		49	0
Netto finans		20 845	18 169
Resultat før skattekostnad		-944 114	450 507
Årsresultat		-944 114	450 507
Totalresultat		-944 114	450 507
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-944 114	450 507
Sum overføringer og disponeringer		-944 114	450 507



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		5 158	10 320
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		5 158	10 320
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			599
Andre fordringer		6 217	4 608
Sum fordringer		6 217	5 207
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		915 005	1 563 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		915 005	1 563 495
Sum omløpsmidler		921 221	1 568 702
SUM EIENDELER		926 379	1 579 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	505 931	1 450 045
Sum opptjent egenkapital	505 931	1 450 045
Sum egenkapital	505 931	1 450 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 782
Leverandørgjeld	307 886	26 902
Annen kortsiktig gjeld	112 563	100 294
Sum kortsiktig gjeld	420 449	128 978
Sum gjeld	420 449	128 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	926 379	1 579 022



Organisasjonsnr: 980 349 950
SAMEIET NEDRE SKOGVEI

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5672

SAMEIET NEDRE SKOGVEI



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE SKOGVEI

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 18:00, Bestumkilen roklubb, Drammensveien 212..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Undersøke muligheten til at hver enkelt enhet kan få sin egen spesifikke parkeringsplass, ved hjelp av ekstern kompetanse.
8. Få en ekstern verdivurdering av sameiets verdi som helhet (for eksempel Newsec)
9. Økning fellesutgifter
10. Varmepumper - styret fremmer sak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NEDRE SKOGVEI



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000,-

Styrets innstilling
Honoraret har ikke blitt økt på flere år og bruker følge Forretningsførerhonorar som vi betaler til OBOS.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000,-



Sak 7

Undersøke muligheten til at hver enkelt enhet kan få sin egen spesifikke parkeringsplass, ved hjelp av ekstern kompetanse.

Forslag fremmet av:

Kamilla Rødal Medbøen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

- Eksisterende garasjer er for små til dagens biler.
- Det er tilnærmet null bevegelse i dagens venteliste på parkering.
- Mange benytter seg av beboerparkering som trolig vil bortfalle ved åpning av Fornebubanen i vennersborgveien.

Mulige alternativer: rive garasjer og lage flere utendørs p plasser. Omregulere gjesteparkering til enhetsparkering. Se på muligheter for å etablere parkeringsplasser på forsiden av rekken VBV14.

Vi i sameiet besitter ikke nok kompetanse til å gjøre en grundig undersøkelse eller søke Oslo kommune for omregulering, derfor nødvendig å innhente ekstern kompetanse.

Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet

Sak 8

Få en ekstern verdivurdering av sameiets verdi som helhet (for eksempel Newsec)

Forslag fremmet av:

Kamilla Rødal Medbøen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vækerø er nevnt i Oslo kommune sin arealdel (delvis grunnet Fornebubanen). Dette skaper naturligvis mye rykter. Hva er verdien for sameiet å selge som helhet til utbygger som potensielt kan bygge 8 etasjer?

<https://www.nrk.no/stor-oslo/plass-til-120.000-boliger-i-oslo-i-ny-kommuneplan-1.16455522>

Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet



Sak 9

Økning fellesutgifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har økte utgifter basert på økte kommunale avgifter og økte forsikringspremier etter flere skader. Foreslår at styret vedtar en økning som er ca 20%. Synes også at vi i samme omgang kan vurdere å gå over til månedlig fakturering av felleskostnader for at sameierne skal ha lettere for å håndtere økningen og gis forutsigbarhet i sine månedlige utgifter.

Styrets innstilling

Øke felleskostnadene med 20% fra og med oktober 2025.

Forslag til vedtak

Øke felleskostnadene med 20% fra og med oktober 2025.

Sak 10

Varmepumper - styret fremmer sak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsmøtet for 2022 ble styret gitt fullmakt til å etablere et regelverk for varmpumper i sameiet.

Dagens vedtekter setter begrensninger på installasjon av varmpumper i sameiet. Styret foreslår at det åpnes for varmpumper etter søknad fra den enkelte seksjon og at godkjenning kan gis av styret på visse vilkår:

Søknad skal skje skriftlig til styret og inneholde opplysninger om plassering, type og beregnet utvendig lydnivå. Varmepumpens plassering skal være diskret og ikke til sjenanse for naboer. Naboer nærmest varmpumpens plassering (5 meter eller og/eller vegg i vegg) gis mulighet til å kommentere i inntil 30 dager etter at søknad er sendt styret. Sameier som planlegger å installere varmpumper anbefales å snakke med nabo før søknad sendes til styret. Nabo skal kopieres inn i søknaden til styret.

Det skal dokumenteres at varmpumpen tilpasset norske forhold, dagens tekniske krav til støysvakhet, vibrasjon mv og at installatør/firma er f-gass-sertifisert.

Før montering vil styret gjennomføre en befaring med sameier for å bestemme eksakte krav til plassering mm.

Sameier er ansvarlig for alle kostnader som følger av varmpumpen, samt vedlikeholdskostnader, periodisk service mv.

Kostnader til de- og remontering av varmpumpe som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Styret kan i særlige tilfeller kreve at varmpumpen demonteres permanent. En slik beslutning skal begrunnes

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om samtykke til vedtektsendring som tillater installasjon av varmpumper i sameiet



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vedlagt følger valgkomiteéns innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sverre Skagestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Gleditsch Skrede
- Trine Bruflot

Valg av 2 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Magali Le Bomin
- Willy Domaas

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet

Vedlegg

1. Trekk ut side 1.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Sameiet Nedre Skogvei

Dugnad

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført. Containere for hageavfall ble bestilt og plassert på Nedre Skogvei og Vennersborgveien, der ble det også plassert en container for blandet avfall.

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

Sosialt

Det ble julegrantenning og dans rundt juletreet første advent.

Styrets arbeid

Møtevirkosmheten

Det har i perioden vært avholdt 10 styremøter og over 20 arbeidsmøter i forbindelse med Fornebubanen. Og et ekstraordinært årsmøte vedrørende ekspropriasjon saken med Fornebubanen. Styret består av 5 medlemmer og 1 varamedlem. Ingen endringer i styrets sammensetning i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2024-2025:

Reseksjonering

Reseksjonering av kjeller i Nedre Skogvei 4. Godkjenningen av reseksjoneringen fra PBE har dratt ut i tid da det har vært noen utfordringer igjen med hvordan PBE tolker tegninger. Målet er å få reseksjoneringen godkjent innen 2025 er slutt.

Sameiet har nå fått ferdigattest på tidligere byggeprosjekter i sameiet som garasjeanlegget i NSV6, parkeringsplasser og boder. Dette har vært et samarbeide med Boxs arkitekter for å avslutte prosjektene og få godkjenning av PBE.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har noen utfordringer fremover som følge av en snart 70 år gammel bygningsmasse. Det er for eksempel blitt utbedring med hjelp av blikkenslagere på skorsteinene, bytte av kledning, vindskie og isolasjon, fortsatt drenering av husene og bytte av vann og avløpsrør.

Fornebubaneprosjektet og ekspropriasjon ved bygging av Fornebubanen

Når kommunen erverver grunnen under sameiet, reduseres tilgangen til å bygge garasjeanlegg og grunnvarmeanlegg i fremtiden.

Styret har byttet advokat i saken med Fornebubanen på grunn av at det er en felles sak med flere grunneiere involvert. Det er nå Advokat Burkeland som representerer Sameiet i saken mot Fornebubanen.

Det har vært rettsak i Oslo tingrett i slutten av april 2024 og den 15.05.2025 i Borgarting lagmannsrett.

Vi nådde ikke frem i noen av rettsakene med våre krav til erstatning.

Utfordringer med fornebubanen

I forbindelse med utbyggingen av fornebubanen så har det oppstått en del utfordringer som har påvirket oss sameierne og oss som sameie. Flere sameiere har fått injeksjonsmasse og vann in i kjellerne. Det er også



opdaget injeksjonsmasse i dreneringen. Dette har påført oss en hel del uforutsette kostnader og arbeide. Vi har vært i dialog med Fornebubanen i ulike fora både direkte og via advokat Burkeland.

Vi har kommet å informere om videre hendelsene som handler om Fornebubanen på Vibbo.

Vedlikehold

1. Rørleggersentralen(<http://www.rørlegger-sentralen.no>)kommer i løpet av høsten å gjøre sin årlige inspeksjon av vann og avløpsrør i Sameiet. Minner om deres VIP-nummer ved akutt behov for rørlegger: **917 08 747**
2. Prosjektet Fornebubanen har nå lest av målepunkter for å oppdage setningsskader i bygningsmassen, disse punktene blir målt og registrert minst en gang i året. Det er til nå ikke registrert noen større avvik.
3. Det har vært noen 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.
4. På grunn av Fornebubanens tunnel som går rett under sameiet, så ble dreneringsprosjektet ved VBV10 fremskyndet. Nå er takvannet fra NSV4 drenert til en sandfangerbrønn og videre til en forrøyningskum som ligger utenfor VBV10a, med overløp til dagvannet. I den forbindelse ble det også bygget en trapp opp fra parkeringsplassen i VBV10 mot NSV4.
5. Diverse rørinspeksjoner og utbytte av avløpsrør er gjort fortløpende i 2024.
6. Sameiet har kjøpt in luftkvalitetsmålere for å kunne dokumentere bland annet radon nivåene i de ulike seksjonene. Dette utstyret kan lånes ved henvendelse til styret.

Hage og fellesområder

1. Hagegruppen har gjort flere mindre oppgraderinger av uteområdene i 2024 inkludert mur rundt lekeplassen og gruppens arbeider fortsetter i 2025. Gruppen består av Kristina Börebäck, som er koordinator, alle er velkomne å melde interesse.
2. Om hageredskaper blir skadet så vil styret at det meldes ifra. På den måten er det enklere å holde oversikt over utstyret.

Parkering og garasjeleie

Abonnementene på ladere og de ulike valgene finnes beskrevet på Vibbo. På sikt kommer vi til å søke om å bygge carporter på gjesteparkeringsplassene.

Parkeringsplassene og utvidelsen av garasjen i NSV 6 er nå godkjent av PBE.

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 475, garasjeleien og carporter koster kr 650 fra og med september 2025.

Det er kjøpt in en tilhenger som kan lånes av sameierne. Se mer informasjon på Vibbo.

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 Sameiet. De viktigste sakene legges på Vibbo.



Vi sender ut informasjon på e-post og Vibbo. Styret deler ut informasjon i postkassene til de som ikke ønsker å få e-post eller har tilgang til elektronisk informasjon.

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



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 500 772.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE SKOGVEI.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-21 13:06:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ZZZ-CQ7M6-4QSS4-EG7ZT-UHTCO-N3KQZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 23

Årsregnskap 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 883 628	1 883 628	1 884 000	1 884 000
Andre inntekter	3	39 617	24 451	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 923 245	1 908 079	1 884 000	1 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-5 162	-10 959	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 170	-10 202	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 590	-89 003	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-305 536	-30 740	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-1 095 023	-136 487	-140 000	-340 000
Forsikringer		-345 323	-322 721	-342 000	-410 000
Kommunale avgifter	9	-576 933	-488 156	-569 800	-647 000
Energi/fyring		-40 446	-26 796	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 120	-160 320	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-156 621	-109 077	-86 700	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 888 205	-1 475 740	-1 554 780	-1 910 000
DRIFTSRESULTAT		-964 959	432 339	329 220	-26 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 894	18 169	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-49	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 845	18 169	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-944 114	450 508	334 220	-21 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	450 508		
Fra opptjent egenkapital		-944 114	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	5 158	10 320
SUM ANLEGGSMIDLER		5 158	10 320
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	599
Forskuddsbetalte kostnader		258	242
Andre kortsiktige fordringer	14	5 958	4 366
Driftskonto OBOS-banken		449 418	1 114 150
Sparekonto OBOS-banken		465 587	449 346
SUM OMLØPSMIDLER		921 221	1 568 702
SUM EIENDELER		926 379	1 579 022



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	505 931	1 450 045
SUM EGENKAPITAL	505 931	1 450 045

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	73 015	94 983
Leverandørgjeld	307 886	26 902
Påløpte renter	0	1 782
Annen kortsiktig gjeld	15	39 548
SUM KORTSIKTIG GJELD	420 449	128 978

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	926 379	1 579 022
---------------------------------	----------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 19.05.2025
Styret i Sameiet Nedre Skogvei

Willy Domaas Pia Gellein Merkesdal Eline Gleditsch Skrede
Sverre Skagestad Trine Bruflot

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kvartalsvis	1 800 828
Garasje, kvartalsvis	82 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 883 628

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elaway AS	39 617
SUM ANDRE INNETEKTER	39 617

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 110, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius AS	-2 175
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 934
Byggconcept AS	-201 144
Convitus AS	-12 000
Boxs arkitektstudio AS	-80 283
SUM KONSULENTHONORAR	-305 536

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-524 823
Drift/vedlikehold VVS	-212 518
Drift/vedlikehold elektro	-55 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-301 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 095 023

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-391 808
Feieavgift	-8 432
Renovasjonsavgift	-176 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-576 933

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 746
Håndverktøy	-69 327
Annet driftsmateriale	-21 458
Andre fremmede tjenester	-18 669
Andre kostnader tillitsvalgte	-110
Drivstoff	-1 345
Kontingenter	-3 083
Bank- og kortgebyr	-2 586
Velferdskostnader	-10 297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 621

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

Renter bank	20 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	494
SUM FINANSINNTEKTER	20 894

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-49

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2019	28 990	
Avskrevet tidligere	-28 989	
Avskrevet i år	0	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	103 235	
Avskrevet tidligere	-92 916	
Avskrevet i år	-5 162	
		5 157
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 158

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 162
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elaway AS, desember 2024	5 958
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 958

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg sameier gjort i 2024, men refundert i 2025	-37 766
OBOS Factoring	-1 782
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 548



5672 Nedre Skogvei Sameiet

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Sverre Skagestad

Adresse: Vennersborgveien 14F
E-postadresse: ssk10@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pia Gellein Merkedal er ikke på valg, men ønsker å gå ut av styret.
Sverre Skagestad er ikke på valg, men foreslås som styreformann.

C. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Trine Bruflot

Adresse: Nedre skogvei 4E
E-postadresse: trinebru@hotmail.com

Navn: Eline Gleditsch Skrede

Adresse: Nedre skogvei 4O
E-postadresse: eline.skrede@gmail.com

Navn: Willy Domaas

Adresse: Vennersborgveien 10D
E-postadresse: willy.domaas@gmail.com

Navn: Magali Le Bomin

Adresse: Vennersborgveien 10B
E-postadresse: magali.lebomin@gmail.com

Magali Le Bomin foreslås som erstatter for Pia Gellein Merkedal og skal dermed velges for ett år.

D. Som varamedlemmer foreslås:

Må eventuelt velges på årsmøtet.

E. Som valgkomité foreslås:

Må velges på årsmøtet.

Dato 10.mai 2025

I valgkomiteen for **Nedre Skogvei Sameiet**

Helge Benum
Magali Le Bomin



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 5672 Selskapsnavn: SAMEIET NEDRE SKOGVEI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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