



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 516 046  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 655 725	1 624 641
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 655 725</b>	<b>1 624 641</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 018	176 613
Annen driftskostnad		1 567 844	1 374 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 764 862</b>	<b>1 550 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 137</b>	<b>73 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 890	20 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 890</b>	<b>20 929</b>
Annen finanskostnad		95 127	117 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 127</b>	<b>117 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 237</b>	<b>-96 251</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 374	-22 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		251 887	64 336
Sum fordringer		251 887	64 336
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 721	1 455 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		908 721	1 455 262
Sum omløpsmidler		1 160 608	1 519 598
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		3 161 089	2 974 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 161 089</b>	<b>-2 974 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 161 089</b>	<b>-2 974 715</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 546 989	3 685 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 546 989</b>	<b>3 685 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 546 989</b>	<b>3 685 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 369	6 717
Leverandørgjeld		646 663	714 604
Skyldige offentlige avgifter		32 022	14 727
Annen kortsiktig gjeld		88 654	72 903
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>774 708</b>	<b>808 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 321 697</b>	<b>4 494 313</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271028

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 516 046  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 971 516 046  
SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 655 725	1 624 641
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 655 725</b>	<b>1 624 641</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		197 018	176 613
Annen driftskostnad		1 567 844	1 374 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 764 862</b>	<b>1 550 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-109 137</b>	<b>73 643</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 890	20 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 890</b>	<b>20 929</b>
Annen finanskostnad		95 127	117 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 127</b>	<b>117 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 237</b>	<b>-96 251</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 374	-22 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>



Organisasjonsnr: 971 516 046  
SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		251 887	64 336
Sum fordringer		251 887	64 336
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		908 721	1 455 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		908 721	1 455 262
Sum omløpsmidler		1 160 608	1 519 598
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 161 089	2 974 715
Sum opptjent egenkapital		-3 161 089	-2 974 715



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 161 089</b>	<b>-2 974 715</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 546 989	3 685 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 546 989</b>	<b>3 685 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 546 989</b>	<b>3 685 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 369	6 717
Leverandørgjeld	646 663	714 604
Skyldige offentlige avgifter	32 022	14 727
Annen kortsiktig gjeld	88 654	72 903
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>774 708</b>	<b>808 951</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 321 697</b>	<b>4 494 313</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>



Organisasjonsnr: 971 516 046  
SKOLEBAKKEN 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

4101 Skolebakken Bs



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Skolebakken Bs

**Velkommen til årsmøte, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Fojaeen i skolebakken.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skolebakken Bs 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 til stede 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Skolebakken Bs  
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Fojaeen i Skolebakken.

---

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 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslås til 70 000,-.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Lån i Handelsbanken reforhandling og løpetid
  - B) Endring av vedtektene (2/3 flertall)
  - C) Kommunale avgifter/ felleskostnader
  - D) Områdeutvikling og fullmakt
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Ski, 23.03.2022  
Styret i Skolebakken Bs

Sonja Irene Frantzen    Anne-Lise Johnsrud    Helga Marie Gorseth Nilssen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sonja Irene Frantzen	Rådhusvingen 31
Styremedlem	Anne-Lise Johnsrud	Idrettsveien 20
Styremedlem	Helga Marie Gorseth Nilssen	Rådhusvingen 31
Varamedlem	Per Cato Andersen	Rådhusvingen 31
Varamedlem	Carl-Fredrik Salicath	Rådhusvingen 31

### Valgkomiteen

Inger Johanne Moe	Rådhusvingen 31
Toril Irene Sørgaard	Rådhusvingen 31

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Skolebakken Bs

Sameiet består av 51 seksjoner.

Skolebakken Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971516046, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Rådhusvingen 31

Gårds- og bruksnummer:

134 315

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

Skolebakken Bs 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 Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2021.

Styret har i 2021 hatt hovedfokus på:

- HMS- Brann- og personsikkerhet
- Kontroll på økonomien

### Vedlikeholdsplan.

I 2021 er det gjennomført følgende tiltak:

BESKYTTET



- Spyling av alle rør vertikalt fra 5. etasje og ut i kum i Skoleveien.
- Brannøvelse m/kontroll av brannvarslings anlegg inkl detektorer i leilighetene som er tilknyttet anlegget (ca 50% av leilighetene).
- El.tavler i fellesarealer er oppgradert til dagens standard, gjelder jordfeilbryter og overspenningsvern. Ski Elektriske.
- Branntepper er utdelt til alle sameierne.
- GM heis er konkurs og det er opprettet ny avtale ang årlig vedlikehold og alarmoverføring med Avarn Security Group.
- Heisen: utført reparasjoner iht kontrollen fra Norsk Heiskontroll.
- Dugnad vår og høst.
- Vi har nå 4 gjeste parkeringsplasser.
- Det er sendt ut info skriv til sameierne om vedtekter, HMS rutiner og ansvar ang eget ventilasjon anlegg/ventilator, oppussing av leilighet og bad, avfalls håndtering, veranda (sluk og snø rydding) og stenging av vann ved lengre fravær.
- Merking av nødutganger m/lys utført av Bravida.

## Garasjen.

Garasjen er en egen seksjon (nr.2) på lik linje med de øvrige bolig seksjonene. Den eies av 33 andelseiere hvorav 18 har boligseksjon i vårt sameie.

I 2021 har styret i Skolebakken BS i samarbeid med interimsstyret for garasjen, inngått avtale med Ohmia Charging om etablering av el bil ladeanlegg iht ny el bil lov for sameier «Eierseksjonsloven §25A.

Avtalen med Ohmia løper i 10 år og kan forlenges med 5 år av gangen. Det er eier/leier av garasjeplassen som inngår avtale med Ohmia.

Dette gir ingen belastning på felleskostnader i Sameiet.

- Garasjeporten har fått ny motor og frekvens, dermed nye portåpnere.

Garasjen er feiet og hvite striper er malt

## Regulering av nærområdet.

Det har ikke vært noen kommunikasjon med kommunen eller fylket i 2021 ang. videre utvikling av nærområdet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

BESKYTTET

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 655 725,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 764 862,-.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 186 374,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 385 900,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 295 000,- 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning fra 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skolebakken Bs.

**Lån**

Skolebakken Bs har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Skolebakken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skolebakken Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 186.374. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 400	1 622 400	1 802 000	1 802 000
Innbetalinger		0	2 241	0	0
Andre inntekter	3	33 325	0	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 655 725</b>	<b>1 624 641</b>	<b>1 802 000</b>	<b>1 822 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-147 018	-126 613	-118 000	-218 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-5 938	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-95 090	-92 590	-95 000	-97 500
Konsulenthonorar	7	-9 301	-3 932	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-601 703	-482 532	-185 000	-295 000
Forsikringer		-140 587	-135 452	-143 000	-148 000
Kommunale avgifter	9	-330 000	-340 092	-330 000	-200 000
Energi/fyring		-168 216	-75 603	-100 000	-156 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 518	-129 917	-135 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-73 241	-108 329	-96 500	-108 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 764 862</b>	<b>-1 550 998</b>	<b>-1 268 500</b>	<b>-1 494 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-109 137</b>	<b>73 643</b>	<b>533 500</b>	<b>328 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 890	20 929	0	0
Finanskostnader	12	-95 127	-117 180	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-77 237</b>	<b>-96 251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-186 374</b>	<b>-22 608</b>	<b>533 500</b>	<b>328 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-186 374	-22 608		

BESKYTTET



**SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 516 046, KUNDENR. 4101**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	15 748
Forskuddsbetalte kostnader		251 887	48 588
Driftskonto OBOS-banken		317 527	880 165
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 108	7 242
Sparekonto OBOS-banken		569 086	567 855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 161 089	-2 974 715
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 161 089</b>	<b>-2 974 715</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 546 989	3 685 362
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 546 989</b>	<b>3 685 362</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 800	17 047
Leverandørgjeld		646 663	714 604
Skyldige offentlige avgifter	15	32 022	14 727
Påløpte renter		7 369	6 717
Annen kortsiktig gjeld	16	62 854	55 856
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>774 708</b>	<b>808 951</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 160 608</b>	<b>1 519 598</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Nordre Follo, 17.03.2022  
Styret i Skolebakken Boligsameie

Sonja Irene Frantzen /s/      Anne-lise Johnsrud /s/      Helga M. Gorseth Nilssen /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

BESKYTTET



## 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.

## SKATTETREKKS KONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 584 000
Garasje	38 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 622 400</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	7 181
KOMAVGIFTER avsatt for mye	26 144
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>33 325</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-169 120
Ordinær lønn, vikarer	-9 000
Påløpte feriepenger	-25 264
Arbeidsgiveravgift	-35 726
Yrkesskadeforsikring	-732
Andre personalkostnader	92 824
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-147 018</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 301
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 301</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 869
Drift/vedlikehold VVS	-57 697
Drift/vedlikehold elektro	-123 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 964
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-212 409
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 875
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 726
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-601 703</b>

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

Kommunale avgifter	-330 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-330 000</b>

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

Container	-13 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 621
Driftsmateriell	-1 883
Lyspærer og sikringer	-1 133
Vaktmestertjenester	-40 261
Renhold ved firmaer	-3 876
Kontor- og datarekvisita	-70
Trykksaker	-44
Porto	-917
Bank- og kortgebyr	-3 142
Velferds kostnader	-2 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 241</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205

BESKYTTET



Kundeutbytte fra Gjensidige	16 454
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 890</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-95 127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 127</b>

**NOTE: 13****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.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,77 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 050 000
Nedbetalt tidligere	364 638
Nedbetalt i år	138 373
	-3 546 989
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 546 989</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 108
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 914
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 022</b>

BESKYTTET



14

Skolebakken Bs

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 552
Idrettsveien 20	-3 923
Påløpte kostnader	-42 380
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-62 854</b>

BESKYTTET



## 5. Innkomne forslag

### A) Fullmakt

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet i Skolebakken BS gir styret fullmakt til å reforhandle lånet i Handelsbanken, saldo ca. 3 506 000,-. Ny løpetid inntil 5 år med en nedbetalingsstruktur på inntil 30 år.

### B) Styrets forslag til endring av vedtektenes pkt. 4-4 ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

Før:

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En underseksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass i garasjen som vedkommende eier. Egen måler må etableres. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Arbeidet må utføres av autorisert installatør godkjent av styret. **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte underseksjonseier.

Ny:

#### 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Sameiets garasjeanlegg har installert Ohmia Charging's el ladestasjoner og de som ønsker dette må kontakte Ohmia Charging AS for å få etablert ladetilgang og ett ladeabonnement.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte underseksjonseier.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres i henhold til forslag.

### C) Felleskostnader / kommunale avgifter

Se vedlegg 1

**Forslag til vedtak:** Det foreslås at besparelsen ikke reduserer felleskostnadene da fremtidige kostnader for sameiet er ukjent (ventilasjon, gamle felles rør og heisen. Strømkost, renhold, vaktmester).

### D) Områdeutvikling / avtale med Nordre Follo kommune

(Se vedlegg 2)

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir herved styret i Skolebakken BS rett til å underskrive vedlagte avtale med Nordre Follo Kommune .

BESKYTTET



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt bestilles via OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Follo. oef@obos.no

### **Vaskeri**

Det er fellesvaskeri i 1U og vaskeriet skal benyttes i henhold til gjeldende regler.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54528086. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Skolebakken Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **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**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020-2020	Lys i fellesareal m led/sensor	Lys i fellesareal
2019 - 2019	Ny porttelefon.	Ny porttelefonløsning ble installert til kr 243 413,-.
2018 - 2018	Maling, spyling av rør.	Maling av fellesområder innendørs kr. 143.750. Spyling av rør i leilighetene kr. 52 500,-.
2016 - 2017	Heis, brannvarsling, maling, ventilasjon	Ny heis, installasjon av brannvarsling, maling av fellesområder, rensing av ventilasjonskanaler. Totale kostnader kr. 775 000,-. ekskl. kostnader til maling.
2015 - 2016	Tak, fasade, takterrasser	Utskiftning av tak, og membran på takterrasser. Samt reparasjon av betongfasader med overflatebehandling. Totale kostnader kr 4 006 000,-.

BESKYTTET



Vedlegg 1

Skolebakken Boligsameie, generalforsamling 04.05.2022

Sak 3

KOMMUNALE UTGIFTER	2020	2021	2022
AB VANN	15 804	12 105	20175/100*60%
AB AVLØP	18 705	14 940	24900/100*60%
RENOVASJON	104 582	95 843	115012/48*40
SUM	<u>139 091</u>	<u>122 888</u>	<u>296 000</u>
			Bet privat
		40	40
		3 072,20	7 400,00
		256,02	616,67
			360,65
			merkostnad pr beboer
Opprettholdes i felleskostnadene			
FORBRUK			
FORBRUK			
VANN 3313 M3	62 950	62 950	
AVLØP 3313 M3	137 498	137 498	
SUM	<u>200 448</u>	<u>200 448</u>	

**Styret forslår at besparelsen ikke fratrekkes husleien da fremtidige kostnader for Sameiet er ukjent ( ventilasjon, gamle felles rør, heisen, strømkost, renhold , vaktmester)**



Vedlegg 2

**Skolebakken Boligsameie, generalforsamling  
04.05.2022**

**Sak: 4**

**Styrets forslag ang områdeutvikling Ski sentrum – gnr  
134 bnr 93 – orientering om oppstart av grunnnerverv og  
oversendelse av forslag til tiltredelsesavtale**

**Styret foreslår at generalforsamlingen i Skolebakken  
Boligsameie gir herved Styret i Skolebakken  
Boligsameie rett til å underskrive vedlagte avtale med  
Nordre Follo kommune.**



Nordre Follo  
kommune

Sameiet Idrettsveien 20  
v/Anne-Lise Johnsrud

og

Skolebakken Boligsameie  
v/Sonja Irene Frantzen

## Områdeutvikling Ski sentrum – gnr. 134 bnr. 93 - Orientering om oppstart av grunnerverv og oversendelse av forslag til tiltredelsesavtale

### Innledning

Nordre Follo kommune har vedtatt områdeplan for Ski sentrum. Planen ble vedtatt av kommunestyret 11.05.16.

Områdeplanen innebærer etablering av infrastruktur, som vann og avløp, avfallssug mm., samt oppgradering av torg, gågater, parker og andre byrom.

I forbindelse med utviklingen av Ski sentrum vil det for Nordre Follo kommune noen steder være behov for å erverve nødvendig offentlig areal i områdeplanen. Kommunestyret vedtok 24.03.21 en grunnervervsstrategi for Ski sentrum, hvor det i punkt 1 står at:

*«Alt areal som er regulert til offentlig formål i utbyggingsområde 1 i områdeplanen for Ski sentrum skal erverves og eies av kommunen.»*

Som en del av gjennomføringen av områdeplanen skal Nordre Follo kommune oppgradere gågaten i Idrettsveien, som ligger innenfor utbyggingsområde 1 i områdeplanen. Gateløpet skal opprustes og det skal også legges ny vannledning, overvannsledning og spillvannsledning. I forbindelse med tiltaket vil det være nødvendig å erverve areal fra tilleggende eiendommer. Nordre Follo kommune har engasjert firmaet Areal og Eiendom AS til å bistå med grunnervervet.

Planlagt oppstart av arbeidene i Idrettsveien er 2023.

### Behov for erverv av grunn fra gnr. 134 bnr. 93

I forbindelse med oppgradering av gågaten i Idrettsveien vil det være behov for å erverve et areal på ca. 190 m<sup>2</sup> fra gnr. 134 bnr. 93. Det geografiske området for eiendommen er vist med gul farge på vedlagte ervervstegning datert 04.04.2022.



**Nordre Follo**  
kommune

#### **Verdsetting**

Erstatningsvurderingen ved grunnavståelse følger ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Utgangspunktet er at grunneier skal ha dekket sitt økonomiske tap. Arealet som avstås skal verdsettes etter salgsverdi, eller bruksverdi dersom denne er høyere.

#### **Forslag til avtale om tiltredelse**

Nordre Follo kommune har pr. nå ikke startet verdsettingsprosessen. Grunneier vil få et konkret tilbud om erverv når dette er gjennomført. Av hensyn til fremdriften i prosjektet ønsker kommunen i første omgang å inngå avtale om tiltredelse.

Vedlagt følger forslag til tiltredelsesavtale. Dette er en avtale som innebærer at kommunen kan tiltre eiendommene og starte anleggsarbeidene til rett tid. Den endelige kjøpekontrakten kan inngås på et senere tidspunkt. Dersom partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, fastsettes erstatningen ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige regler.

På vegne av Nordre Follo kommune håper vi det vedlagte avtaleforslaget kan aksepteres. Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at denne signeres og returneres hit i 2 eksemplarer innen **06.05.2022**. Benytt vedlagte frankerte svarkonvolutt.

#### **Befaring og/eller digitalt møte**

Dersom det er ønskelig med befaring og/eller et digitalt møte på for eksempel Teams, kan dere ta kontakt for å avtale befaringstidspunkt/møtetidspunkt.

Ved spørsmål til avtalen eller ved ønske om møte/befaring, kan dere kontakte:

Areal og Eiendom AS v/  
Tonje Yndestad  
Tlf. 415 04 005  
e-post: [tonje@arealogeiendom.no](mailto:tonje@arealogeiendom.no)

eller

Areal og Eiendom AS v/  
Håvard Høie  
Tlf. 920 10 082  
e-post: [haavard@arealogeiendom.no](mailto:haavard@arealogeiendom.no)

#### **Tilbud om dekning av utgifter til juridisk bistand i forhandlingsfasen**

Adgangen til å få dekket kostnader til juridisk bistand følger av oreigningslova § 15 og skjønnsprosessloven § 54. Etter disse bestemmelsene skal kommunen dekke de utgifter som er nødvendige for å ivareta grunneierens interesser i saken. Grunneieren kan som utgangspunkt først kreve slike kostnader dekket etter varsel om ekspropriasjon er sendt.



Nordre Follo  
kommune

Det er foreløpig ikke sendt ut et skriftlig varsel om ekspropriasjon og i utgangspunktet har kommunen ingen plikt til å dekke utgifter til juridisk bistand på nåværende tidspunkt. Nordre Follo kommune har i denne saken likevel besluttet å dekke nødvendige utgifter til juridisk bistand også i den nåværende fasen, hvor man forsøker å komme til enighet om en frivillig avtale. Den juridiske bistanden må knytte seg til overdragelsen av arealet og forhandlingene om en avtale om erverv av grunn. Nordre Follo kommune vil ikke dekke juridisk bistand som ligger på siden av saken og det vil bli foretatt en vurdering av de oversendte timelistene før salæret dekkes.

Det settes i utgangspunktet en ramme på tidsbruk på inntil 10 timer oppad begrenset til NOK 20.000,-.

Advokaten må ha god kjennskap både til ekspropriasjon og fast eiendoms rettsforhold. Kommunen betaler ikke for tidsbruk som bærer preg av opplæring i fagfeltet.

Videre stiller kommunen som vilkår for dekningen, at grunneiere som ikke har motstridende interesser, benytter felles advokat. Det er allerede engasjert advokat på grunneiersiden for noen av grunneierne i Idrettsveien, og det er et vilkår fra kommunens side at dere benytter en av advokatene som allerede er inne i saken. Ta kontakt dersom dere ønsker å benytte dere av juridisk bistand i forhandlingsfasen.

Med vennlig hilsen

På vegne av Nordre Follo kommune

Tonje Yndestad  
Jordskifte kandidat  
Areal og Eiendom AS

Håvard Høie  
Jordskifte kandidat  
Areal og Eiendom AS

**Vedlegg:**

- Reguleringskart
- Forslag til tiltredelsesavtale
- Ervervstegning datert 04.04.2022
- Returkonvolutt





**AVTALE OM TILTREDELSE**

mellom

**NORDRE FOLLO KOMMUNE**

og

**SAMEIET IDRETTSVEIEN 20**

og

**SKOLEBAKKEN BOLIGSAMEIE**



### 1. AVTALENS PARTER

Denne avtalen ("Avtalen") er inngått mellom

**Sameiet Idrettsveien 20** (org.nr. 896 964 402), c/o Anne-Lise Johnsrud, Idrettsveien 20, 1400 Ski og **Skolebakken Boligsameie** (org.nr. 971 516 046), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo (heretter i fellesskap «Grunneier»)

og

**Nordre Follo kommune** (org.nr. 922 092 648), Idrettsveien 8, 1400 Ski (heretter «NFK»)

### 2. AVTALENS BAKGRUNN

Grunneier gir NFK tillatelse til å tiltre nødvendig areal og rettigheter på eiendommen for å gjennomføre bygging av fortau og gatetun iht. gjeldende reguleringsplan datert 11.5.2016. Det vil si at eieren gir NFK råderett over denne delen av eiendommen slik at arbeidene kan komme i gang selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

### 3. AREALET

Arealet som omfattes av Avtalen er:

- Del av gnr. 134 bnr. 93 i Nordre Follo kommune markert med gul farge i vedlagte grunnervestegning.

Arealet utgjør ca. 190 m<sup>2</sup>.

Arealet er regulert til gatetun og gågate i henhold til områderegulering for Ski Sentrum datert 11.5.2016

NFK kan gjøre mindre justeringer av arealet dersom det er nødvendig for en hensiktsmessig gjennomføring av prosjektet.

### 4. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR

NFKs forpliktelser under anleggsperioden:

- Avkjørsler og adkomstforhold: Avkjørsler og adkomstforhold skal opprettholdes under hele anleggsperioden. Dersom det er helt nødvendig, kan en adkomst sperres noen timer i døgnet etter samråd og tilstrekkelig varsel til Grunneier. Anleggsarbeidene på eiendommen skal foregå på en slik måte at de ikke er til hinder for varelevering eller adkomst for kunder.
- Tiltaket skal ikke berøre noen av forhagene i Skoleveien.



## **5. KJØPEKONTRAKT**

Dersom NFK og Grunneier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

Dersom partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige regler.

NFK sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

Grunneiers nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med forhandlingene om erstatning dekkes av NFK etter nærmere avtale.

## **6. RENTER**

NFK betaler renter av erstatningssum med 2 % flat rente per år, regnet fra det tidspunkt når denne avtale er signert av begge parter, til endelig oppgjør finner sted. Hvis partene ikke inngår en kjøpekontrakt fastsettes rentefoten i skjønnet.

## **7. TILTREDELSESTIDSPUNKT**

NFK gis rett til å tiltre arealet fra det tidspunktet avtalen er signert av begge parter.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

Innen tiltredelse må Grunneier ha flyttet alle gjenstander fra arealet som omfattes av denne avtalen, så lenge ikke annet er avtalt. Gjerde eller andre innretninger som Grunneier skal beholde plasseres etter anvisning fra Grunneier. Eventuelle kostnader til slik flytting behandles i forbindelse med den endelige erstatningsutmålingen. Gjenstander som ikke er fjernet, kan fjernes av NFK uten vederlag til Grunneier.

Det er Grunneiers plikt å påse at eventuelle rettighetshavere og leietakere etter lov og avtale blir ivaretatt. Grunneier skal holde NFK løpende orientert om eventuelle innsigelser fra leietaker, og om den øvrige gangen i oppsigelsessaker.

NFK utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

## **8. FORSINKET TILGANG TIL EIENDOMMEN**

NFK kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinket tiltredelse til eiendommen som skyldes Grunneier eller noen han hefter for. Indirekte tap kan ikke kreves.



## 9. MATRIKKE/TINGLYSING

NFK sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22).

Avtalen kan tinglyses på eiendommen. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra NFK. NFK bærer omkostningene ved tinglysningen. Matrikelregistrering og evt. tinglysing blir fjernet når oppmåling av eiendomsgrenser er fullført.

## 10. VEDLEGG

- Grunnervervstegning for gnr. 134 bnr. 93, datert 04.04.2022

## 11. UNDERSKRIFTER

Denne avtale er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Grunneier og ett til NFK.

Dato .....

Dato.....

.....  
Sonja Irene Frantzen  
Styreleder  
Skolebakken Boligsameie

.....  
Liv Karin Sørli  
Områdeleder Eiendom,  
Nordre Follo kommune

.....  
Anne-Lise Johnsrud  
Styremedlem  
Skolebakken Boligsameie

.....  
Helga Maria Gorseth Nilssen  
Styremedlem  
Skolebakken Boligsameie

Dato .....

.....  
Anne-Lise Johnsrud  
Styreleder  
Sameiet Idrettsveien 20



.....  
Bodil Tjernshaugen  
Styremedlem  
Sameiet Idrettsveien 20

.....  
Carl Fredrik Langseter  
Styremedlem  
Sameiet Idrettsveien 20



4101 Skolebakken Bs

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET