



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 660 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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, 11.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976660277

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		2 706 734	1 376 110
Sum inntekter		2 706 734	1 376 110
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	41 076
Annen driftskostnad		1 296 170	783 915
Sum kostnader		1 358 925	824 991
Driftsresultat		1 347 809	551 119
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 340	52 924
Sum finansinntekter		48 340	52 924
Annen finanskostnad		242 383	261 401
Sum finanskostnader		242 383	261 401
Netto finans		-194 043	-208 477
Resultat før skattekostnad		1 153 766	342 642
Årsresultat		1 153 766	342 642
Totalresultat		1 153 766	342 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 153 766	342 642
Sum overføringer og disponeringer		1 153 766	342 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		951 625	505 700
Andre fordringer		20 678	
Sum fordringer		972 303	505 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428	381 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428	381 863
Sum omløpsmidler		990 731	887 563
SUM EIENDELER		990 731	887 563

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			
Udekket tap		1 902 304	3 056 070
Sum opptjent egenkapital		-1 902 304	-3 056 070
Sum egenkapital		-1 902 304	-3 056 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 831 433	3 795 954
Sum annen langsiktig gjeld		2 831 433	3 795 954
Sum langsiktig gjeld		2 831 433	3 795 954
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 137	29 575
Leverandørgjeld		33 200	111 186
Annen kortsiktig gjeld		27 265	6 918
Sum kortsiktig gjeld		61 602	147 679
Sum gjeld		2 893 035	3 943 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 731	887 563



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542783

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 660 277
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 706 734	1 376 110
Sum inntekter		2 706 734	1 376 110
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	41 076
Annen driftskostnad		1 296 170	783 915
Sum kostnader		1 358 925	824 991
Driftsresultat		1 347 809	551 119
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 340	52 924
Sum finansinntekter		48 340	52 924
Annen finanskostnad		242 383	261 401
Sum finanskostnader		242 383	261 401
Netto finans		-194 043	-208 477
Resultat før skattekostnad		1 153 766	342 642
Årsresultat		1 153 766	342 642
Totalresultat		1 153 766	342 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 153 766	342 642
Sum overføringer og disponeringer		1 153 766	342 642



Organisasjonsnr: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		951 625	505 700
Andre fordringer		20 678	
Sum fordringer		972 303	505 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428	381 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 428	381 863
Sum omløpsmidler		990 731	887 563
SUM EIENDELER		990 731	887 563
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 902 304	3 056 070
Sum opptjent egenkapital		-1 902 304	-3 056 070



Sum egenkapital	-1 902 304	-3 056 070
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 831 433	3 795 954
Sum annen langsiktig gjeld	2 831 433	3 795 954
Sum langsiktig gjeld	2 831 433	3 795 954
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 137	29 575
Leverandørgjeld	33 200	111 186
Annen kortsiktig gjeld	27 265	6 918
Sum kortsiktig gjeld	61 602	147 679
Sum gjeld	2 893 035	3 943 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	990 731	887 563



Organisasjonsnr: 976 660 277
SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

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. 4134

SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

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, Oppegård Velhus..

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.

Annen informasjon

Oppdatert vedlegg i sak 7 og oppdatert sak 8. Dette skjedde 28. mai (8 dager før årsmøtet) og innkallingen gikk ut på nytt.

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 2024-2025 og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Seksjonsnr. 12, 13, 34, 35 og 36 omgjøres fra næringsseksjoner til boligseksjoner
8. Viser til sak 7. Fellesområdet øst for seksjonene endres til grøntområde med plen og busker.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Orientering om parkeringssituasjonen - Fra styret

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



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 2024-2025 og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 4134 Årsberetning.pdf
2. 4134 Årsregnskap 2024 (2).pdf
3. 4134 Sameiet Sætreskogveien 4 - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

Seksjonsnr. 12, 13, 34, 35 og 36 omgjøres fra næringsseksjoner til boligseksjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring fra næring- til boligseksjoner. Informasjon til årsmøtet 5.6.25.

De fem seksjonene i 3. etg. nordre bygning er eies av Nordberg Eiendom som planlegger å bygge dem om til boligseksjoner. Det vil bli 4 leiligheter på 70,5 m², og en på 130,2 m². De minste leilighetene vil ha to soverom, og den største tre soverom. Se vedlagte tegninger. Kommunene stiller krav til uteareal og støyskjerm mot jernbanen. Dette er planlagt løst ved at leilighetene får balkong. Ut fra foreliggende planer vil ikke leilighetene få noe privat areal på inngangssiden (mot øst). Dersom løsningen endres slik at leilighetene skal ha privat areal på østsiden vil det kreve årsmøtevedtak om salg av fellesområde til seksjonseierne.

Sameiet skal ikke påføres kostnader som følge av endringen. Utbygger skal dekke alle kostnader ved endringer på fellesareal, og bygging av påbudte sykkelparkering.

Den planlagte løsningen på fellesområdet vil medføre at fem pakeringsplasser fjernes. I dagens situasjon har dette liten betydning for sameiet. Dersom det i fremtiden skulle bli utbygging på parkeringsplassen mot jernbanen uten at sameiets parkeringsplasser der erstattes vil disse 5 plassene være viktige for sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner at seksjonsnr. 12, 13, 34, 35 og 36 omgjøres til boligseksjoner på følgende betingelser: Reseksjoneringen, byggearbeidene og eventuelle offentlige krav skal ikke medføre kostnader for sameiet, eller sameiets seksjoner. Alle utvendige arbeider og tilplanting øst for sameiets bygning skal godkjennes av sameiets styre, og kostnadene skal dekkes av Nordberg Eiendom AS. Det skal tas mest mulig hensyn til beboere og andre seksjonseiere under ombyggingsarbeidene. Eventuell overdragelse av noe fellesareal øst for boligene må vedtas av årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at seksjon 12, 13, 34, 35 endres fra næring- til boligseksjoner. Årsmøtets forutsetninger for vedtaket er: Utbygger skal besørge og bekoste alle arbeider og beplanting på sameiets fellesområde i forbindelse med endringen til boliger. Sameiet skal delta i planleggingen av det grønne fellesområdet.

Vedlegg

4. Nytt vedlegg sak næringsseksjoner til boligseksjoner.pdf

Sak 8

Viser til sak 7. Fellesområdet øst for seksjonene endres til grøntområde med plen og busker.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



I forbindelse med næringsseksjonene som skal omgjøres til boliger har kommunen kommet med krav om at leilighetene må ha litt eget areal ved inngangen. Dette er fellesareal som da må selges til seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at 41,5 m² av fellesarealet øst for nordre bygning overdras til Norberg Eiendom. Areal skal inngå i de fem boligseksjonene. Styret gis fullmakt til å forhandle betingelser for overdragelsen. Årsmøtet godkjenner at hele fellesområdet øst for seksjonene endres til grøntområde med plen og busker. Dette vil medføre at fem parkeringsplasser fjernes fra fellesområdet. Sameiet skal delta i planleggingen av det grønne fellesområdet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte skjer i det fysiske møtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Orientering om parkeringssituasjonen - Fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Johannes sender teksten til Stine innen 23. mai

Forslag til vedtak

Kun orienteringssak. Ikke noe som skal stemmes over.



ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johannes Utne	Boligdel
Styremedlem	Edvard Ajer	Næringsdel
Styremedlem	Espen Erlandsen	Næringsdel
Varamedlem	Ibragim Haziev	Boligdel
Varamedlem	Torgils Matthias Utne	Boligdel

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post satreskogveien@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Sætreskogveien 4

Sameiet ble reseksjonert i 2024 og består nå av 14 boligseksjoner og 22 næringsseksjoner. Til sammen 36 seksjoner. Boligseksjonene er på til sammen 984 kvm og næringsseksjonene er på til sammen 2661 kvm.

Tidligere bestod sameiet av 29 seksjoner (10 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner).

Sameiet Sætreskogveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976660277, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
244 126

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

Sameiet Sætreskogveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



STYRETS ARBEID 2024

1. Styremøter

Styret har hatt 11 møter i 2024

2. Årsmøter

Ordinært årsmøte ble gjennomført i april.

Ekstraordinært årsmøte for reseksjonering ble gjennomført som digitalt årsmøte i desember.

3. Endringer i sameiet i 2024

Sameiet ble reseksjonert og endret fra 29 til 36 seksjoner. Fire nye boligseksjoner på loftet og noen næringsseksjoner ble delt opp i flere seksjoner, og seksjon 28 (Kiwi) ble utvidet med 160 m².

Fordelingsbrøken mellom næring og bolig ble endret til de nye arealene for næring og bolig.

Arne Nordlie AS overtok 5 av Mokollens seksjoner i januar.

4. Beboerinformasjon

Styret sender beboerinformasjon via VIBBO. Seksjonseierne får mail når det legges ut meldinger på Vibbo. Styret anbefaler seksjonseierne å lese alle og hele informasjonen på Vibbo.

De nye leilighetene på loftet er ennå ikke ferdigstilt. Etter styrets forståelse skyldes dette manglende likviditet i Mokollen S4. Styret har ingen informasjon om når de vil bli ferdigstilt. Felleskostnader belastes fortløpende Mokollen.

Det er montert ladestolper ved boligenes parkeringsplasser.

Parkeringsplassen mot jernbanen er festet av Nordre Follo kommune frem til 2063. I november 2024 fikk styret kjensskap til at kommunen hadde solgt tomten til Mokollen S4. Avtalen inneholder en klausul om at festeavtalen skal sies opp før overdragelsen. Styret inviterte kommunen til et møte for å informere om avtalen. Alle seksjonseierne, unntatt Mokollen S4 ble invitert til møtet som var meget nyttig for begge parter.

Sameiet har våren 2025 fått følgende avklaring når det gjelder disponering av sameiets parkeringsplasser:

Det er sameiet og sameiets styre som:

Disponerer og fordeler parkeringsplassene, både på fellesarealet og festet tomt, til seksjonseierne.

Vil være avtalepart og forvalte festeavtalen. Dvs. at realsameiet for festetomten ikke har noen formell rolle.

Eventuell oppsigelse av festeavtalen vil kreve minimum 2/3 flertall

Parkeringsplassene skal være knyttet til seksjonene i sameiet, dvs. seksjonseiers rett til parkeringsplassen(e) opphører ved salg.

Styret har valgt å ikke gå videre med seksjoneringsplanene for parkerings-plassene.



5. Sameiets avtaler

Sameiet har i året inngått avtale med Telenor TV og Internett for alle 14 boligene. Avtalen løper i 5 år.

Vaktmesteravtalen med Alt-Mann er forlenget. Avtalen med Steinar Gjersrud AS om snøbrøyting på parkeringsplassene er forlenget.

Avtalen med Sætreskogveien 4 AS for utvidelse av Kiwi butikken er nå gjennomført ved at de har overtatt fellesområdet og Oppfylt øvrige betingelser i avtalen. Se pkt. 6, vedlikehold.

Styret inngikk i januar 2025 avtale med OBOS advokat for å få vurdert festeavtalen for parkeringsplassen og få avklart hvem som disponerer sameiets parkeringsplasser. Se pkt. 4.

Det vil i 2025 bli inngått avtale med Park Nordic om parkeringskontroll på plassen mot jernbanen.

6. Vedlikehold

Søppelskuret er endret og pusset opp og det er kommet ny trapp ved søppelskuret. Kostnadene for dette er dekket av Sætreskogveien 4 AS som del av avtalen om Kiwi utvidelsen.

Hele parkeringsplassen mot jernbanen er nyasfaltet. Eier av Kiwi seksjonen dekket det meste av kostnadene.

Takplatene over terrassene i 4. etg. er skiftet. Under dette arbeidet ble det oppdaget råteskader i taket. Råteskadene er en konsekvens av arbeidet på loftet, og sameiet krever at Mokollen dekker kostnadene.

Buskene og trærne nord og syd for bygningen ble kuttet helt ned. Sameiets tomtegrense i syd er ved enden av bygningen.

7. Økonomi

Sameiet fikk i året utbetalt NOK 1,2 millioner for salg av fellesområdet for utvidelse av Kiwi. Utvidelse. Dette ga sameiet et driftsoverskudd på NOK 1.347.825 for 2024. Sameiet innfridde et av sameiets to lån med kr. 926.000.

Tross betaling for salget av areal til Kiwi utvidelsen har sameiet likviditet vært meget stram i 2024. Årsaken er at sameiets største eier i 2024, Mokollen S4, ikke har betalt felleskostnader for sine seksjoner i løpet av året, og det er fortsatt noen ubetalte felleskostnader for 2023. Mokollen S4 sin totale gjeld til sameiet 31.12.24 var kr 951 625. Dette inkluderer både vanlig felleskostnader som ikke er betalt på noen av seksjonene i 2024 og «øvrige krav» som er krav som sameiet har fått pga disse seksjonene og som sameiet har viderefakturert Mokollen sine seksjoner.

Ved salg av Mokollen S4s seksjoner er skyldige felleskostnader for solgte seksjoner blitt betalt. Den manglende likviditeten har vært en utfordring for styret. Vi fikk utsatt betalingsfrist fra et par leverandører, og kortsiktige rentefrie lån fra et par seksjonseiere. Disse lånene er nå innfridd.



Sameiet Sætreskogveien 4

8. Utsikter for 2025

Mokollen S4 har lagt de fleste næringsseksjonene sine ut for salg. Per 1.5.25. er 6 næringsseksjoner solgt.

Styret har sendt sameiets krav mot Mokollen S4 til inkasso slik at vi regner med at de fleste næringsseksjonene til Mokollen får nye eiere i løpet av året. Forhåpentlig blir leilighetene på loftet overtatt av by eier som kan ferdigstille dem.

Salg av Mokollen S4s seksjoner vil bedre sameiets likviditet. Sameiet må øke felleskostnadene for å redusere den negative egenkapitalen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er totalt kr 2 706 734.

Driftskostnader

Driftskostnadene er totalt kr 1 358 925.

Resultat

Årets resultat på kr 1 153 766 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 929 129.

Det er utestående kr 951 625 i restanser som sameiet sliter med å inndrive. Av disse er det ca. 430 000 som gjelder «øvrige krav» til Mokollen S4 AS.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 270 000 til vedlikehold.

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 2025.

Budsjettet er basert på 3,5% økning i felleskostnadene fra 1.1.25 for avdeling bolig. Næring øker med 6% fra 1.1.25.

Det er bestemt en ny økning på 7% for felleskostnader for både avdeling bolig og avdeling næring fra 1. juli 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79372544.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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.



**SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
ORG.NR. 976 660 277, KUNDENR. 4134**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 469 593	1 376 110	1 418 000	1 727 101
Andre inntekter	3	1 237 141	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 706 734	1 376 110	1 418 000	1 727 101
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-5 076	-7 755	-8 460
Styrehonorar	5	-55 000	-36 000	-55 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-89 720	-85 205	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-50 815	-23 049	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-446 685	-135 663	-100 000	-270 000
Forsikringer		-107 650	-101 032	-110 000	-124 000
Festeavgift		-43 334	-65 001	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-173 670	-73 087	-200 000	-200 000
Energi/fyring		-36 291	-29 071	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-21 378	0	0	-89 712
Andre driftskostnader	10	-319 126	-264 682	-400 000	-340 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 358 925	-824 991	-1 135 755	-1 370 172
DRIFTSRESULTAT		1 347 809	551 119	282 245	356 929
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 340	52 924	0	0
Finanskostnader	12	-242 383	-261 401	0	-214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-194 043	-208 477	0	-214 000
ÅRSRESULTAT		1 153 766	342 642	282 245	142 929
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 153 766	342 642		



SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4
ORG.NR. 976 660 277, KUNDENR. 4134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		951 625	505 700
Forskuddsbetalte kostnader		20 678	0
Driftskonto OBOS-banken		8 254	181 348
Sparekonto OBOS-banken		10 174	200 515
SUM OMLØPSMIDLER		990 731	887 563
SUM EIENDELER		990 731	887 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 902 304	-3 056 070
SUM EGENKAPITAL		-1 902 304	-3 056 070
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 831 433	3 795 954
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 831 433	3 795 954
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 265	6 918
Leverandørgjeld		33 200	111 186
Påløpte renter		1 137	24 789
Påløpte avdrag		0	4 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 602	147 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 731	887 563
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 12.05.2025, Digital signering,
Styret i Sameiet Sætreskogveien 4

Johannes Utne /S/ Edvard Ajer /S/
Torgils Matthias Utne (varamedlem for Espen Erlandsen) /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader næring	1 122 405
Felleskostnader bolig	293 390
Felleskostnader seksjon 11 og seksjon 28 t.o.m. mars	27 243
TV/Internett	25 319
Strømförbruk fryser seksjon 103	1 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 469 593

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsgebyr Mokollen AS	3 637
Felleskostnader, etterfakturert for økning areal seksjon 28	33 504
Salg av tomt til Kiwi	1 200 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 237 141

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS inkl. avd. regnsk.	-50 816
SUM KONSULENTHONORAR	-50 815

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-212 940
Drift/vedlikehold elektro	-22 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-446 685

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-173 670

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 776
Vaktmestertjenester	-251 777
Snørydding	-52 148
Andre fremmede tjenester	-3 732
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Bank- og kortgebyr	-2 593
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-319 126

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	10 949
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-1 630
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 201
Andre renteinntekter	27 820
SUM FINANSINTEKTER	48 340

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-242 383
SUM FINANSKOSTNADER	-242 383

**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.

EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	EK 01.01.	Resultat	EK 31.12.
Bolig	- 377 173	250 135 -	127 038
Næring	- 2 678 897	903 631 -	1 775 266
	- 3 056 070	1 153 766 -	1 902 304
SUM EGENKAPITAL / UDEKKET TAP			-1 902 304

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS (innfridd)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	73 763
Nedbetalt i år	926 237

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 100 000
Nedbetalt tidligere	230 283
Nedbetalt i år	38 284

-2 831 433

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 831 433
------------------------------------	-------------------



ORG.NR.983 048 927, KUNDENR. 4134

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2024		Sum
	Avd. BO	Avd. NÆ	
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	315 873	1 153 720	1 469 593
Andre inntekter	236 635	1 000 506	1 237 141
SUM DRIFTSINNEKTER	552 508	2 154 226	2 706 734
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	1 525	6 230	7 755
Styrehonorar	10 813	44 187	55 000
Revisjonshonorar	1 475	6 026	7 501
Forretningsførerhonorar	17 639	72 081	89 720
Konsulenthonorar	16 668	34 147	50 815
Drift og vedlikehold	87 818	358 867	446 685
Forsikringer	21 164	86 486	107 650
Festeavgift	8 519	34 815	43 334
Kommunale avgifter	34 144	139 527	173 671
Energi/fyring	3 085	33 207	36 292
TV/ bredbånd	21 378	0	21 378
Andre driftskostnader	38 797	280 313	319 110
SUM DRIFTSKOSTNADER	263 025	1 095 886	1 358 911
DRIFTSRESULTAT	289 483	1 058 340	1 347 823
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8 308	40 032	48 340
Finanskostnader	47 656	194 743	242 399
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-39 348	-154 711	-194 059
ÅRSRESULTAT	250 135	903 629	1 153 764



Til årsmøtet i Sameiet Sætreskogveien 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sætreskogveien 4 som viser et overskudd på kr. 1.153.766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0160 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 4134 Sameiet Sætreskogveien 4 4134 Sameiet Sætreskogveien 4	Organisasjonsnr: 976660277
--	--	-------------------------------



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

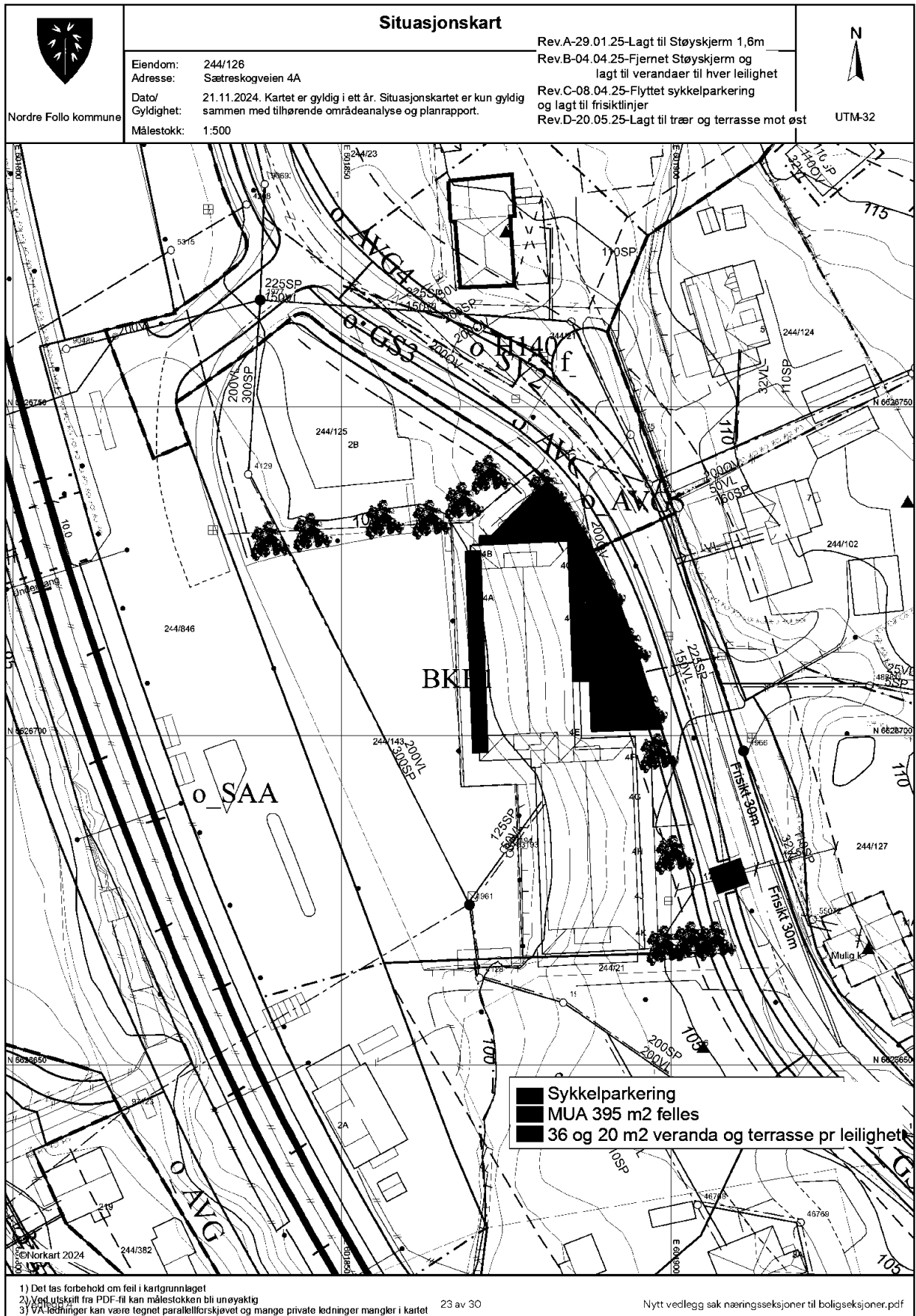
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

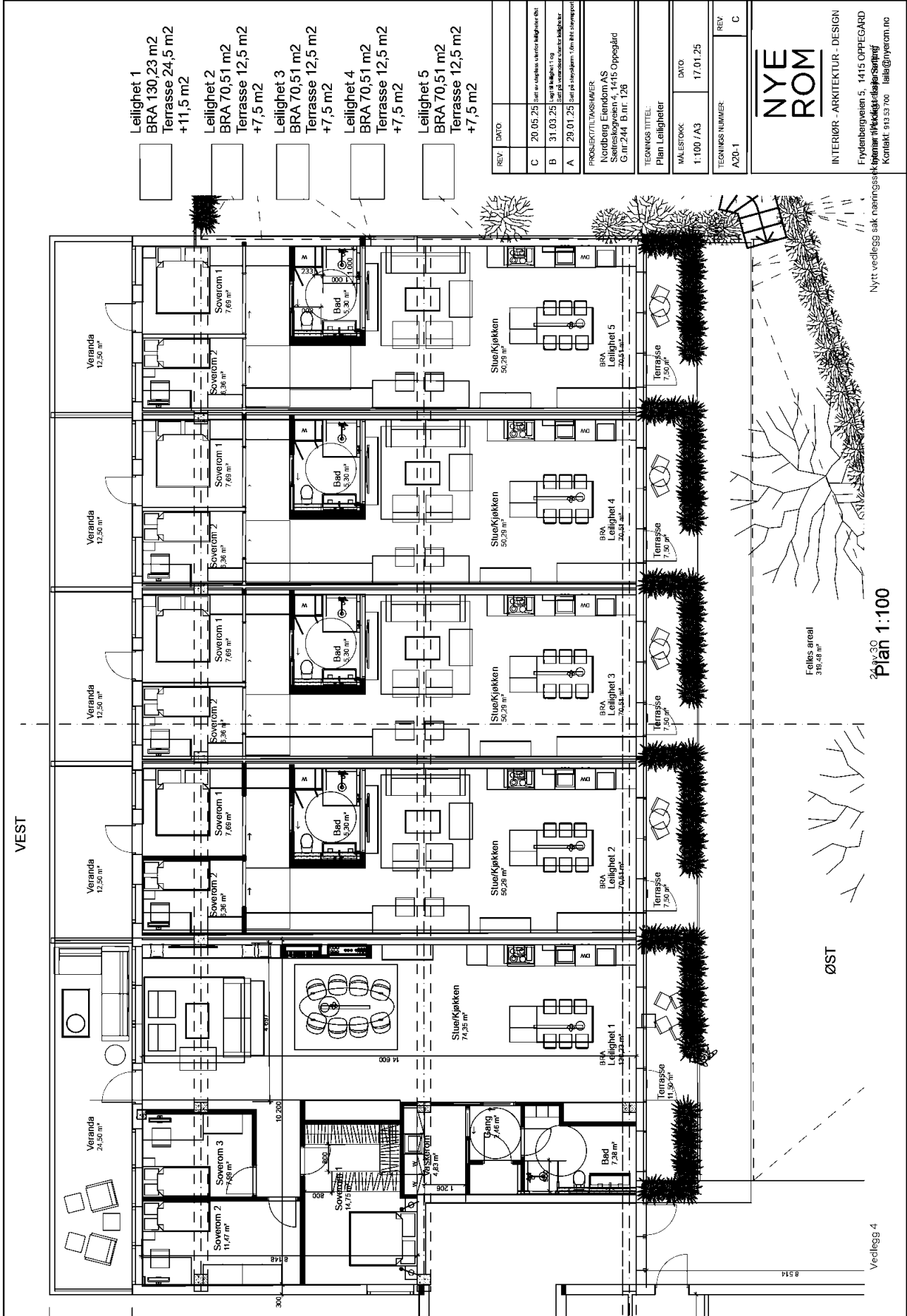
Alpha Revisjon AS

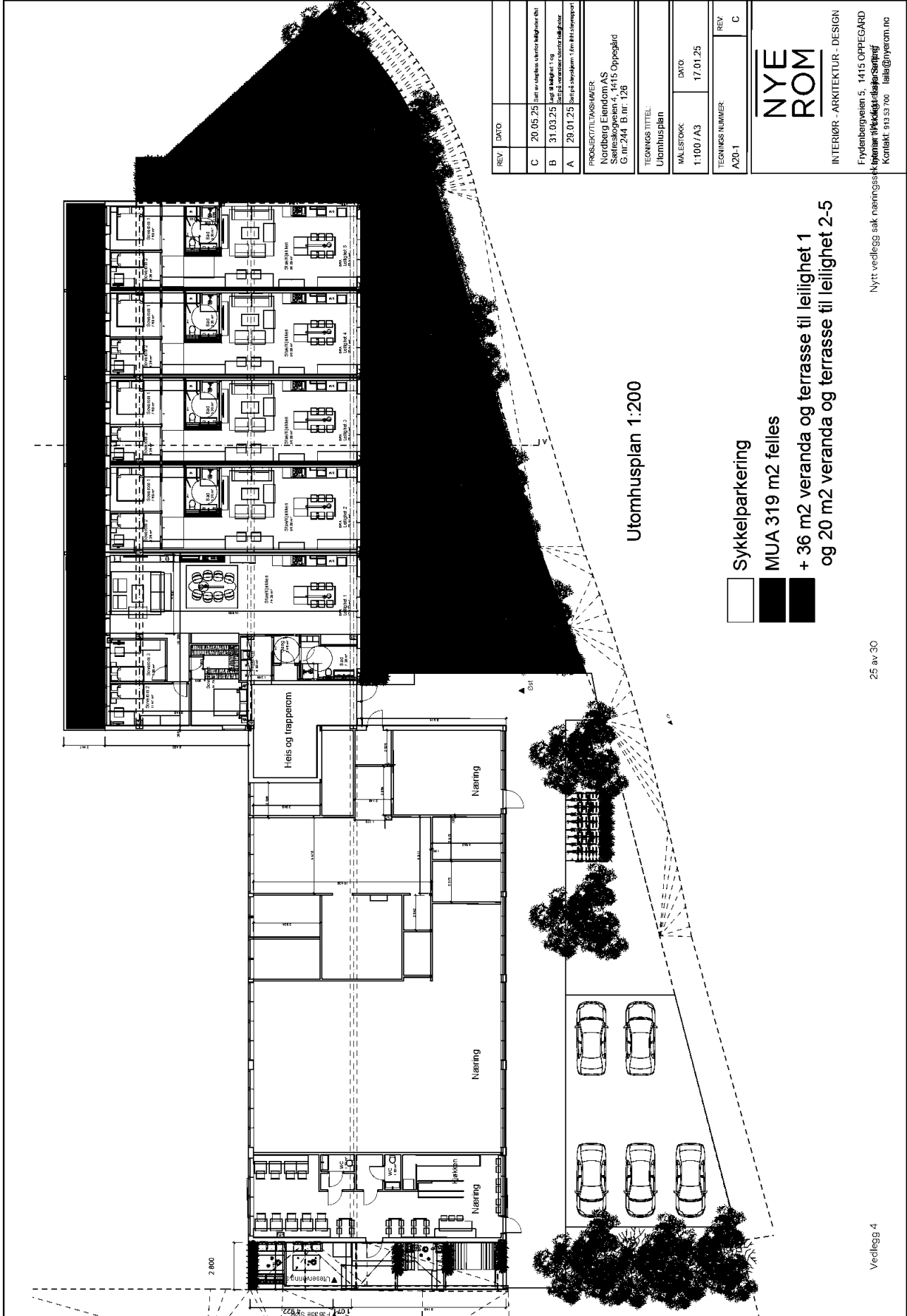
Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

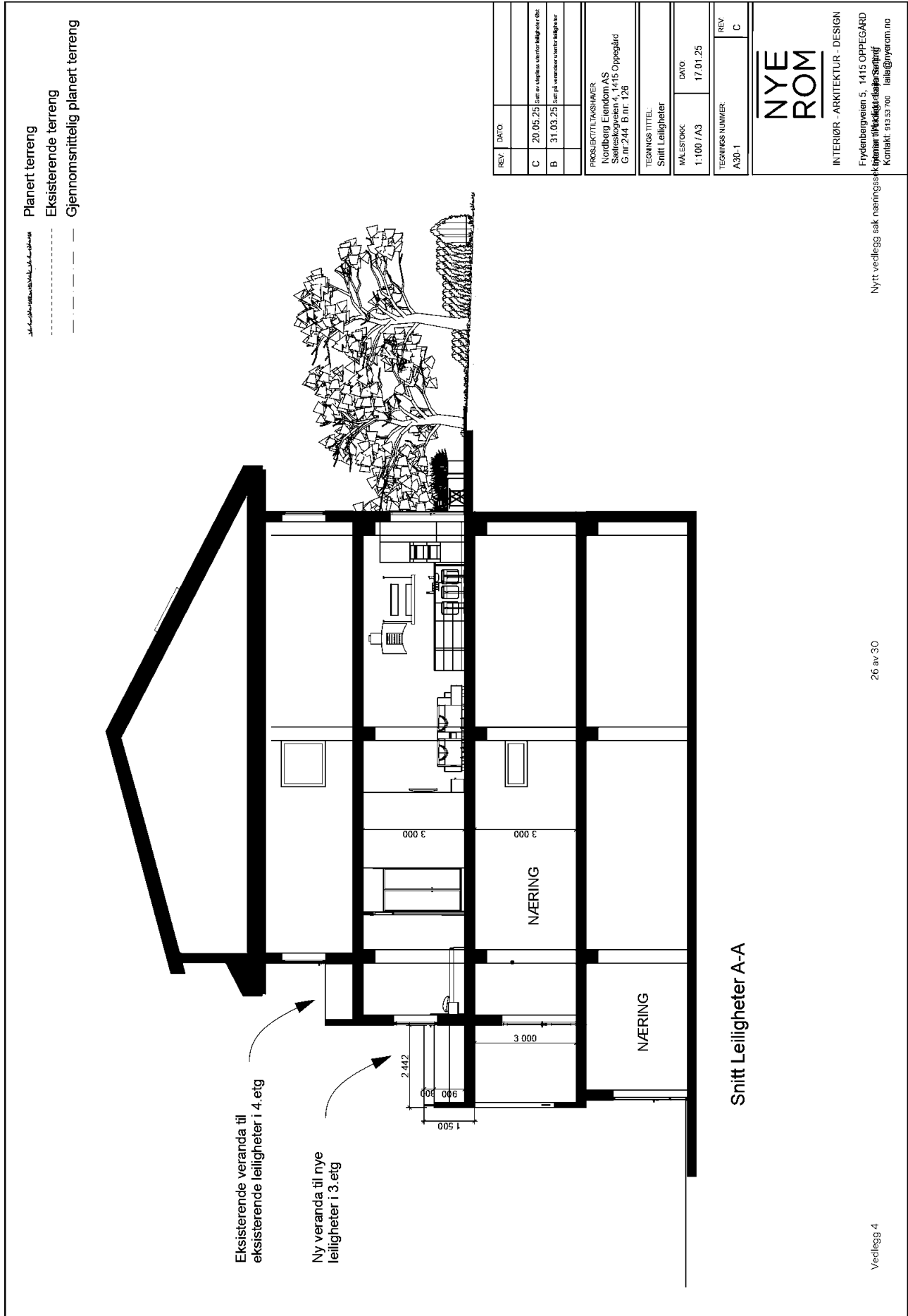
Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 1160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 839 05 05 914
Organisasjonsnr: 976 66 02 77











Planert terreng

----- Eksisterende terreng

----- Gjennomsnittelig planert terreng

Fasade ØST , sett fra Sætreskogveien
1:200

Fasade ØST
1:100

Inng. til leiligheter 2.etg

Inng. til Leilighet 1

Inng. til Leilighet 2

Inng. til Leilighet 3

Inng. til Leilighet 4

Inng. til Leilighet 5

Vedlegg 4

27 av 30

Nytt vedlegg sak næringssk...

REV.	DATO
C	20.05.25
B	31.03.25
A	29.01.25

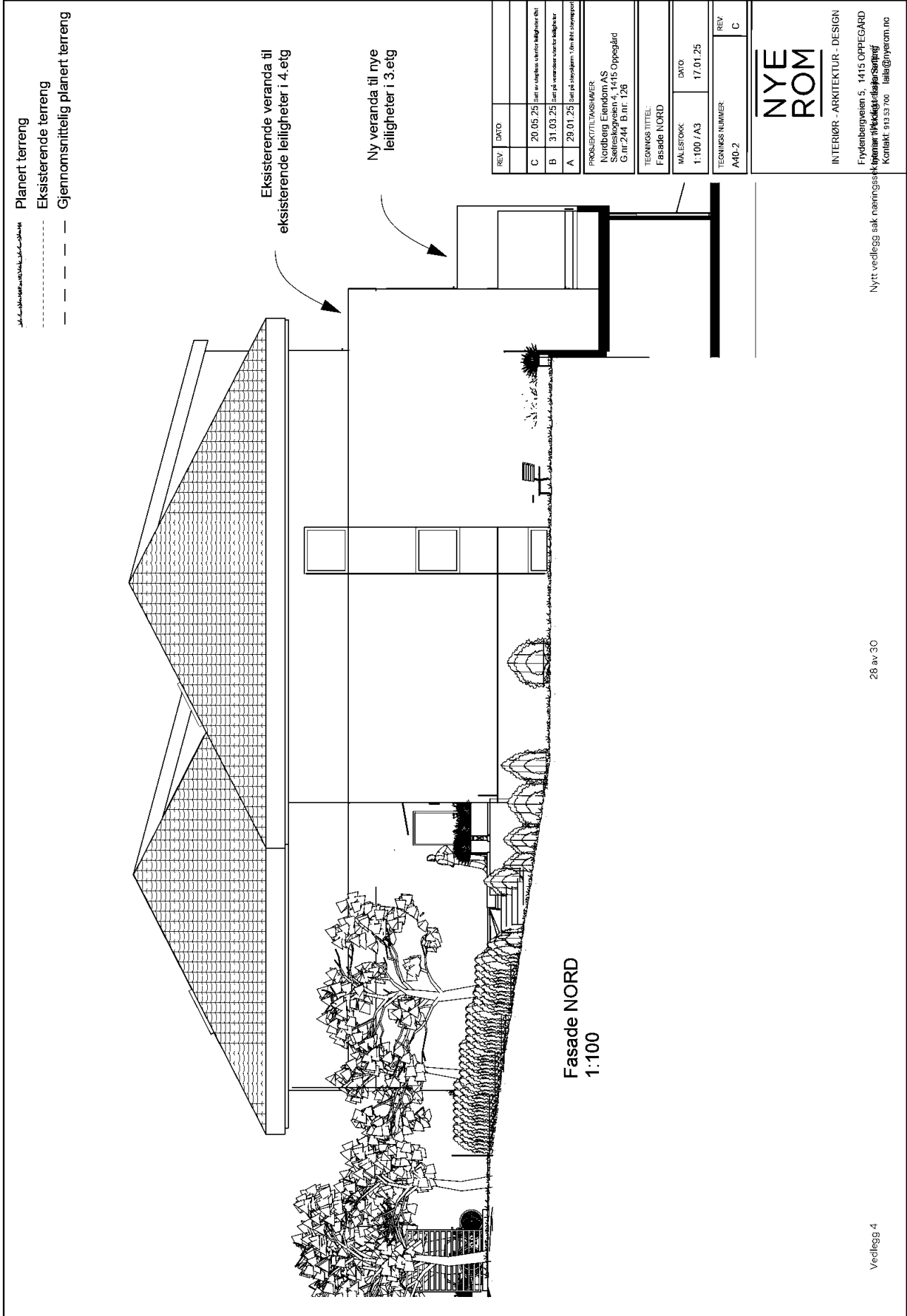
PROSJEKTLEIERSHIFTER
Nordberg Eiendom AS
Sætreskogveien 4, 1415 Oppgård
G.nr.2/4 B nr. 126

TEGNINGS TITTEL:	
Fasade ØST	
MÅLESKALA:	1:100 / A3
DATE:	17.01.25
TEGNINGS NUMMER:	A40-1
REV:	C

NYE ROM

INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN

Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Byggherrens kontaktperson: Laila
Kontakt: 919 33 700 laila@nyerom.no





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 4134 Selskapsnavn: SAMEIET SÆTRESKOGVEIEN 4

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.