



Årsmøte 2022

5689 Nordre Skrenten 1 Sameiet

Til seksjonseierne i Nordre Skrenten 1 Sameiet

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 31. mai 2022 kl. 18.00 i Tårnåsen Aktivitetssenter.

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 Nordre Skrenten 1 Sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nordre Skrenten 1 Sameiet
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 18.00 i Tårnåsen Aktivitetssenter.**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler
 - B) Endring av vedtekter
 - C) Endring av vedtekter Nordre Skrenten garasje
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Kolbotn, 07.04.2022
Styret i Nordre Skrenten 1 Sameiet

Torstein Norstad Camilla Øverbye Anne Beate Ask Knut Ballangrud Jan Bøckman
Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte (januar 2022) har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Norstad	Nordre Skrenten 1 G
Styremedlem	Camilla Øverbye	Nordre Skrenten 1 C
Styremedlem	Anne Beate Ask	Nordre Skrenten 1 F
Styremedlem	Knut Ballangrud	Nordre Skrenten 1 C
Styremedlem	Jan Bøckman Pedersen	Nordre Skrenten 1 D
Varamedlem	Maria Elizabeth Højer	Veum Allé 13

Valgkomiteen

Laila Anneli Sørum	Nordre Skrenten 1 C
Magne Jonny Seigerud	Nordre Skrenten 1 A
Dag Halfdan Sem	Nordre Skrenten 1 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordre Skrenten 1 Sameiet

Sameiet består av 88 seksjoner.

Nordre Skrenten 1 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975473201, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Nordre Skrenten 1

Gårds- og bruksnummer:

240 820

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

Nordre Skrenten 1 Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Sittende styre har siden det tiltrådte etter ekstraordinært årsmøte i januar 2022 arbeidet med følgende saker:

1. Kryp kjelleren

Dette arbeidet har stått mye i fokus.

Dette er naturlig da det har kommet inn en del klager fra beboere som bor i de nederste leilighetene som går over to plan.

Arbeidet gikk da på om vi skulle isolere taket i kryp kjelleren, og eventuelt hvordan dette skulle gjøres.

Vi hadde to alternativer. Enten å isolere på den tradisjonelle måten med glava/rockwool og plater eller isolere med skum.

I begynnelsen mente vi at skum ville være det beste. Det er en nyere måte å isolere på. Veldig greit i de tilfeller der det er forholdsvis trangt å komme til.

Vi har hatt innhentet tre tilbud på om dette, som alle hang lenge i oppgangene samt oppdateringer på Vibbo.

I tillegg har vi hatt en uforpliktende befaring fra et firma som driver termografering. En måte å finne ut hvor trekken kommer fra.

I tillegg har vi hatt en befaring sammen med Steinar Kvistad.

Vi avdekket da at det er et stort vedlikeholdsbehov på vestveggen av blokka og taket på utstikket , ca 0,80 m ut fra andre underetasje.

Mye av isolasjonen her er forfallen, musedpist eller blitt borte. Det har også seget en god del masse ut fra kjelleren (vann og jord) slik at det er blitt åpne hull mellom selve veggen og bakken.

En vanlig jordkjeller holder en 3-5 varmegrader. Så lenge veggen er blitt så utett, er det vanskelig på kalde dager.

Styret har derfor bestemt at vi starter med vestveggen, tette hull mellom mur og bakken og kontrollere isolasjonen i utstikkene.

Deretter tar vi en oppsummering med utførende for å vurdere nærmere behovet, kostnader for ny rigg og drift. Samt ny pris for senere igangsettingstillatelse av taket.

Vi har hatt kontakt med et par firmaer om dette. Vi avventer tilbudene, og planlegger for at dette kan bli gjort nå i sommer.

2. Lekeplassen

Vi har arbeidet en del med den. Utgangspunktet var tilbudet fra Maskin og Utemiljø AS på kr 944.875.- inkl. mva.

Vi har imidlertid innhentet et konkurrerende tilbud fra firma Norplay, bygget opp på samme måten som det fra Maskin og Utemiljø AS.

Pris for samme opplegg kr 554.094,- .

I begge tilfeller ville det kunne påløpe tilleggsarbeider iflg. timesatser.

Styret har enstemmig valgt tilbudet fra Norplay.

Tilskuddet fra Sparebankstiftelsen står ved lag.

3. Nye avfallsbrønner

Dette prosjektet har blitt liggende noe etter, men styret vil fokusere på dette nå.

Vi har fått tilbud fra firma Enviro Pac og pristilbud på kr 1 054 425,- for ny avfallsløsning med nedgravde avfallscontainere for kildesortering modell SULO isberg.

Prosjektet kan bli noe dyrere da det er blitt krevd større standplass. Dvs. mer utgraving av fjell og masse. Avfallsbrønnene er planlagt ved oppgang D.

I tillegg må avtalen med kommunen om disponering av areal slutt føres og signeres.

Prosjektet var i grunnen litt økonomisk truet da krypkjelleren og lekeplassen var prioritert, jvr det ekstraordinære årsmøtet i januar.

Med tanke på det som er sagt foran om omfanget i krypkjelleren, vil være avgjørende om det blir økonomisk rom for avfallsbrønner i denne omgangen.

4. Arbeid på gavlvegg sørøstre side ved oppgang A.

Leilighetene U 0201, seksjon 1 og U0101- seksjon 2 ble solgt i vinter.

Her ble det oppdaget en del mangler som også sameiet ble berørt av .

I seksjon 1 ble det langs gavl/sydvegg oppdaget soppsporer i tapet nede langs gulvet. Mot terrassen i vest en del fukttskade oppe under innertaket med løs puss og kalk og saltutslag.

Mulige skadeårsaker er for dårlig beslagsarbeid på hjørnet av blokka, ved siden av balkongen over. Det er kuldebroer som skaper kondens langs ytterveggen nede ved gulvet.

I seksjon 2- leilighet U 0101 ble det registrert fuktutslag øverst i hjørne ved stue, samme årsak som i leiligheten under med beslag som er dårlige.

BESLAGSARBEIDENE ER REPARERT PÅ SAMEIETS BEKOSTNING.

Videre må platekledningen av det nederste åpnes samt deler av treplattingen mot vest. Det må graves dreneringsgrøft så den kommer godt bak, bakveggen på badet og fram mot hjørnet.

Dette arbeidet er bestilt.

Skadene ble taksert til kr.232.830,-

Vi søkte om dekning via forsikringsselskapet, men fikk ikke noe dekning. Heller ikke følgeskader.

I svaret står det at: *Forsikringen dekker ikke:*

- *Skade som skyldes kondens, med mindre dette ikke skyldes plutselig utømming av kondensvann .*
- *Skade som skyldes vann som trenger inn via balkong og terrasse, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for boliger under.*
- *Utbedring av den delen av bygningen hvor utetthet er oppstått.*

5. Oppgradering av sykkelboder

Alle søppel og sykkelboder blir malt og oppgradert nå i vår. Bortsett fra skuret ved oppgang C som blir tatt mer overfladisk da dette på sikt er tenkt revet for plassering av nye avfallsbrønner der.

I tillegg utvendige trapper på gavlendene ved oppgang A og G.

6. Mur og verandapoblemer

Styret har vært på befaring og sett på maling og flassproblemer på en balkong til en leilighet i 1A.

Vi hadde med oss våre rådgivere på mur: Steinar Kvistad fra Bygghuset AS og Bjørn Lund.

Det kom fram at slik avskalling er en sak for sameiet.

Det ble videre konstantert at mur og betong på selve blokka har fått noen sprekkdannelse og et vedlikeholdsbehov vil etter hvert melde seg.

Både betongen på balkonger og muren på selve blokka bør inngå i en lengre helhetlig oppussing og vedlikeholdsplan

7. Vedtekter

Det er kommet forslag om endring av husordensregler og vedtekter. Behandles på årsmøtet.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 784 015,.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 870 526,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 252 606,- 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 3 682 475

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 2 000 000,- til større vedlikehold som omfatter søppelløsning og lekeplass.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Dersom strømprisene fortsetter som per nå kan det være budsjettet er satt noe for lavt.

Forsikring

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

Lån

Nordre Skrenten 1 Sameiet har to lån i OBOS banken.

Begge lån er 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 økning i felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nordre Skrenten 1.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975 473 201, KUNDENR. 5689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 784 015	4 030 760	4 032 000	4 447 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 784 015	4 030 760	4 032 000	4 447 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 848	-13 581	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-137 500	-133 000	-136 000	-141 000
Revisjonshonorar	5	-11 321	-19 675	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-60 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-144 095	-140 103	-144 000	-148 500
Konsulenthonorar	6	-58 462	-21 092	-30 000	-60 000
Kontingenter		-2 050	0	0	-2 050
Drift og vedlikehold	7	-1 568 979	-2 304 592	-2 463 500	-2 464 000
Forsikringer		-218 986	-209 546	-226 000	-229 000
Kommunale avgifter	8	-564 128	-919 432	-825 500	-450 000
Garasjer	9	-106 460	-1 142 942	-437 400	-900 000
Energi/fyring		-122 156	-54 370	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 048	-500 804	-510 000	-528 000
Andre driftskostnader	10	-305 494	-330 517	-313 000	-340 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 870 526	-5 789 652	-5 177 400	-5 395 050
DRIFTSRESULTAT		-86 511	-1 758 892	-1 145 400	-948 050
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 146	32 849	0	0
Finanskostnader	12	-175 241	-247 647	-152 000	-95 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-166 095	-214 798	-152 000	-95 000
ÅRSRESULTAT		-252 606	-1 973 690	-1 297 400	-1 043 050

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-252 606	-1 973 690
--------------------------	----------	------------

SAMEIET NORDRE SKRENTEN 1
ORG.NR. 975 473 201, KUNDENR. 5689

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	357 277	134 333
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		357 278	134 334
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 195	15 101
Forskuddsbetalte kostnader		139 722	80 938
Driftskonto OBOS-banken		493 739	855 184
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	21
Sparekonto OBOS-banken		3 110 656	5 337 181
SUM OMLØPSMIDLER		3 746 313	6 288 424
SUM EIENDELER		4 103 590	6 422 758
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		953 791	1 206 397
SUM EGENKAPITAL		953 791	1 206 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 085 961	5 185 712
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 085 961	5 185 712
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 836	7 168
Leverandørgjeld		42 384	15 681
Skyldige offentlige avgifter		0	39
Påløpte renter		583	907
Annen kortsiktig gjeld	14	35	6 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 838	30 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 103 590	6 422 758
Pantstillelse		10 329 000	10 329 000
Garantiansvar	15	1 775 645	1 988 465

Nordre Follo, 07.04.2022
Styret i Sameiet Nordre Skrenten 1

Torstein Norstad /s/

Camilla Øverbye /s/

Anne Beate Ask /s/

Knut Ballangrud /s/

Jan Bøckman Pedersen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 699 510
Nytt rehab.lån	880 483
Kabel-tv - bredbånd	495 264
Garasje	370 650
Rest.gml.lån	163 152
Lån	138 048
Trappevask	56 760
Fryseboks	8 988
For mye bet.fellesk.	-212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 812 643

REDUKSJON GRUNNET REFUSJON FELLESKOSTNADER

Refusjon felleskostnader	-28 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 784 015

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 848
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 848

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 137 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 295, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 321.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 445
Andre konsulenthonorarer	-52 017
SUM KONSULENTHONORAR	-58 462

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 118 087
Drift/vedlikehold VVS	-19 155
Drift/vedlikehold elektro	-80 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-233 561
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 475
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 568 979

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-511 325
Feieavgift	-89
Renovasjonsavgift	-52 714
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-564 128

NOTE: 9

GARASJER**KOSTNADER GARASJER**

Avregning Nordre Skrenten Garasjehus	264 190
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-370 650
SUM KOSTNADER GARASJER	-106 460

SUM GARASJER	-106 460
---------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 015
Container	-17 940
Driftsmateriell	-11 970
Vaktmestertjenester	-164 753
Renhold ved firmaer	-79 725
Andre fremmede tjenester	-228
Kontor- og datarekvisita	-13 071
Trykksaker	-4 978
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-295
Andre kontorkostnader	-415
Porto	-1 309
Bank- og kortgebyr	-3 802
Velferdskostnader	-5 493
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 494

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	383
Andre renteinntekter	159
SUM FINANSINNTEKTER	9 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 597
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 239
RENTER	-41 405
SUM FINANSKOSTNADER	-175 241

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2015	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	809 288	
Nedbetalt i år	150 962	
		-289 750

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-8 909 673	
Nedbetalt tidligere	4 164 673	
Nedbetalt i år	1 948 789	
		-2 796 211

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 085 961
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr		-35
------------	--	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-35
-----------------------------------	--	------------

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 50 % av Nordre Skrenten Garasjehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Nordre Skrenten Garasjehus og utgjør

kr 1 775 645.

Selskapets andel i Nordre Skrenten Garasjehus vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Innkomne forslag

A) Husordensregler

Forslag fra beboer (Elvira Kostanda)

Det er kommet inn forslag fra beboer om å endre husordensregler ptk 3.2 Musikkøvelser på hverdager kan foregå i tidsrommet 8-22, Dvs en utvidelse på to timer.

Styrets innstilling: styret ønsker ikke en endring av husordensreglene angående musikkøvelser. Beboer kan avklare dette med nærmeste naboer ved behov.

Forslag til vedtak: husordensreglene endres.

B) Endring av vedtektene

Forslag fra beboer ((Mons Richard Lie og Berit Lie)

Endring av et punkt 9-4 (2) utvides med følgende tekst. : «*Orienterer om sameiet Nordre Skrenten Garasjehus årsberetning og regnskap*»

Punkt 9-4 (3) utvides med : «*De samme bestemmelser gjelder for Sameiet NordreSkrenten garasjehus (NSG)*

Styrets innstilling: Styret støtter innkommet forslag.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i henhold til forslag

C) Vedtektsendring i Nordre Skrenten garasje

Forslag fra beboer ((Mons Richard Lie og Berit Lie)

Endre vedtektene pkt. 12 til følgende:

«*Styret kan ikke, uten at sameiermøtet i Nordre Skrenten 1 Sameiet og Nordre Skrenten 4 Sameiet har samtykket*».

Når det gjelder garasjesameiet må dette ordnes sammen med NS 4. Styret får fullmakt til å foreslå og stemme for denne endringen i NSG.

Forslag til vedtak: vedtektene i garasjehuset endres (krever samtykke fra NS4)

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

Vaktmester Alt- Mann AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i Nordre Skrenten garasje. Det er mulig å leie ekstraplasser ved behov.

Andre tjenester

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565806. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Skrenten 1 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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.

5689 Nordre Skrenten 1 Sameiet

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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