

# Årsmøte 2022

---

Nordre Skrenten 4 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 25. april 2022

## Velkommen til årsmøte i Nordre Skrenten 4 Sameiet

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5690>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Solcellepanel på bygningen for strøm til eget forbruk
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet**

Sak 1

## 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 2

## Valg av møteleder og protokollfører

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Som møteleder og fører av protokollen i det digitale møtet velges Kjersti Hjelset.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Sigurd B. Næss og Vipran Ghai er valgt.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**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. Årsrapport ok.pdf

---

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 160000,-

---

Sak 6

## **Solcellepanel på bygningen for strøm til eget forbruk**

### **Forslag fremmet av:**

Ronnie Saxlund

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret får i oppdrag å sjekke ut mulighet å sette solcellepanel på bygningen, for å kunne produsere strøm til eget forbruk i NS4 (fellesareal og sameiere) og evt. videresalg av overproduksjon. Dette kan føre til lavere kostnader på strømkostnader for sameiet, og kanskje tilogmed gi inntekt ved overproduksjon som kan selges tilbake til strømleverandør.

Det vises også til eksempel fra Bertramjordet borettslag på Holmlia som har utført et slikt prosjekt.

<https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/vinner-av-barekraftprisen-2021/>

## Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å komme tilbake til sameiere på neste årsmøte med informasjon, forslag og kostnadsberegning på muligheten for å benytte solcellepanel til strømleveranse for NS4.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Merk at Sigurd og Arne kun velges for 1 år. Det står 2 år i løsningen, men de ønsker kun å stille for 1 år

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Arne Hansen

### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abdulrasul Juddha
- Arne Mygland
- Sigurd B. Næss

### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vipin Ghai
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D
Styremedlem	Arne Egil Mygland	Nordre Skrenten 4 E
Styremedlem	Sigurd Berger Næss	Nordre Skrenten 4 B
Varamedlem	Vipan Ghai	Nordre Skrenten 4 F
Varamedlem	Anette Elisabeth Lausund	Nordre Skrenten 4 E

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

## Generelle opplysninger om Nordre Skrenten 4 Sameiet

Sameiet består av 76 seksjoner.

Nordre Skrenten 4 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975497739, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Nordre Skrenten 4

Gårds- og bruksnummer:

240          576

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

Nordre Skrenten 4 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 Alpha Revisjon AS.

## Styrets arbeid

Styret har også i 2021 hatt et meget aktivt og arbeidsomt år til tross for COVID -19 pandemien og strenge smitteverns regler. Det har vært avholdt 9 formelle styremøter (8 ordinære og 1 ekstraordinært) og en utstrakt kontakt via telefon, Teams og e-post. Noen fysiske møter hvor styret har vært samlet har vært nødvendig også i 2021. Det har vært flere tidkrevende oppgaver å ta tak i, spesielt HC -parkeringssaken, garasjesaken samt en sak hvor en brannvegg ble revet og etter pålegg fra kommunen måtte settes opp igjen. Dette var en meget alvorlig og tidkrevende sak hvor vedkommende sameier også ble ilagt en bot på kr. 50.000.

Vi har igjen måtte avlyse dugnaden, men hver oppgang sørget for beplantning til 17.mai. Det ble feid og kostet slik at det så rent og ryddig ut utenfor oppgangene. Det

er sendt ut rundskriv til alle beboere. VIBBO, e-post og oppslagstavlene er i stor grad blitt benyttet til informasjon. Vi oppfordrer på det sterkeste at alle som har mulighet til det kobler seg på VIBBO og/eller leser den informasjon styret legger ut på VIBBO eller henges opp på informasjonstavlen i yttergangene.

Fra 01.12.2021 vil kommunikasjon med styret foregå elektronisk. Unntak vil være de som har reservert seg. Dersom du vil reservere deg mot dette kan du gjøre det under "min profil" på VIBBO.

Generelt har dette året vært tidkrevende for det sittende styret, men med den ekstrainsats som er lagt ned av den enkelte mener vi å ha løst de oppgaver vi er satt til å forvalte på en tilfredsstillende måte.

## **Renovasjonssystem**

Arbeidet med nytt renovasjonssystem ble veldig forsinket grunnet Covid-19 og skapt mye ekstraarbeid for styret. Like før arbeidet skulle starte i oktober trakk entreprenøren seg da han ikke kunne levere etter kontrakt. Ny entreprenør er nå på plass og arbeidet vil nå starte så snart entreprenøren har fått godkjenning på søknadene fra kommunen, sannsynligvis i april/mai. Det vil bli som tidligere meddelt nedgravde søppelkontainere utenfor oppgang B/C. Leskuret utenfor B vil bli revet. Det vil bli begrenset muligheter til fremkomst med bil i en kort anleggsperiode. Dagens papir og glasscontainerne vil bli fjernet når det nye systemet kommer i drift.

Når renovasjonssystemet er på plass, vil leskurene utenfor D og F bli gjort om til parkering for HC-scootere og ladepunkt for de som har behov for dette i tillegg til sykkelparkering.

## **Kommunale avgifter**

Det har vært en lang og tidkrevende prosess å få avklart konsekvensen av kommunens nye avgifts modell. Modellen vil basere seg på at hver leilighet skal ha sin egen vannmåler, men dette viser seg å dra ut i tid, dvs. at det ikke er et pålagt krav fra kommunen enda. Og arbeidet med å bygge om dagens løsning fra 1 felles vannmåler til vannmålere for hver leilighet er mer omfattende enn vi trodde. Styret vil derfor på et senere tidspunkt fremme forslag om at det installeres vannmålere i hver enkelt leilighet, noe som vil rettferdiggjøre vannforbruket til den enkelte. Dagens løsning beregnes derfor fortsatt ut fra sameiebrøken inntil videre.

Vi gjør oppmerksom på at det kun er forbruk av vann/avløp som blir beregnet gjennom felleskostnadene. Alle andre kommunale avgifter faktureres fra kommunen direkte til den enkelte sameier.

## Oppussing av ytterganger

Dette ble utsatt i fjor pga at valgte leverandør trakk seg, samt også pga pandemien. Vi måtte igjen ut på nytt anbud, fikk kontrakt og dette arbeidet er nå i slutfasen.

Styret er svært fornøyd med resultatet så langt noe som gjør seg gjeldende i positive tilbakemeldinger.

Dette har vært et tidkrevende arbeid, men når resultatet blir som det blir er vi som sagt svært fornøyde. Stor takk til gruppen, ledet av Helene Falang, som har bistått til valg av farger og materialer.

Styret har i samme prosjekt gått til innkjøp av nye panelovner i underetasjen, da de gamle var modne for utskifting.

## Utearealet

Utearealet ble oppgradert i sommer/ høst og tilbakemeldingene fra sameierne er svært positive. Det gjenstår å sette opp rekkverkene inn til oppgangene. Dette ble utsatt pga covid-19 hos leverandøren, men vil bli utført nå i mars / april 2022.

## Fellestomta

Som meddelt i fjor har vi fått oppgjør for 28% av salgssummen for tomta. Resterende 72% av salgssummen vil bli utbetalt etter igangsettingstillatelse når utviklingsprosjektet for eiendommen foreligger. Dette ligger nok fortsatt en god stund frem i tid. En garanti som sikkerhet for restsummen var noe av det arbeidet som tok tid. Imidlertid har vi fått en garanti fra Tryg Garanti for at restsummen utbetales, inklusive en eventuell økning i prisen. Styret har en god og løpende kontakt hvert kvartal med utbygger for status og fremdriftsplan

## Nytt Portsistem

Nytt moderne portsystem er nå på plass og styret jobber nå med mindre tilpasninger. Det anmodes om å benytte brikken til å åpne ytterdøren da dette reduserer slitasjen på dørsylinderen.

## Oppgradering av lekeplassen

Lekeplassen er i ferd med å oppgraderes til en sosial plass både for voksne og barn. Så snart det er praktisk mulig vil området bli ryddet.

Det vil også bli nye «lekeapparater» for så vel barn som voksne.

Denne jobben er tenkt gjennomført på dugnad og vi anmoder om at flest mulig melder seg når informasjon om dugnaden blir utlyst.



## Garasjeanlegg

Sameiet eier sammen med Sameiet Nordre Skrenten 1 vårt garasjeanlegg som drives som et eget sameie. Vi har 2 representanter fra NS 4 i garasjens styre. De er i dag Odd Scherffenberg og Sigurd B Næss. Boenhetene i sameiet har hver sin tinglyste rett til en garasjeplass, og alle er tildelt fast plass i garasjehuset. Garasjens økonomi er tilfredsstillende. Det vil imidlertid fra mai 2021 og en 3-4 måneder fremover foregå et større rehabiliteringsprosjekt som relateres til betongarbeider. Dette prosjektet ble vesentlig mere omfattende enn først antatt, noe som har resultert i en økning av garasjeleien fra kr 400 til kr 550. Fra 01.01.2022 ble leien øket til kr 850 da rehabiliteringen ble enda mer omfattende enn antatt. Prosjektet ble stoppet og vil fortsette i perioden mars til juli 2022. Omfattende info ad prosjektet er meddelt alle sameiere.

Vi ber beboerne være tålmodig med de parkeringsutfordringer som oppstår i denne perioden.

Det er lagt til rette for elbil ladning. Garasjehuset har lagt opp infrastruktur for elbil ladning til samtlige plasser, og beboere som ønsker tilkobling for ladning må bestille LADEBOKS via garasjehusets styre.

Vaktmester Alt-mann AS er vår hovedkontaktperson ved feil på garasjeportene (tlf. 480 09 000). Feil som registreres bør også meldes fra til styret i garasjesameiet v/Tom Grøstad. Epost-adresse og tlf-nr. finner en på oppslagstavlen i hver inngang.

Dersom det oppstår problemer med poståpneren (teknisk svikt eller mistet), eller hvis noen ønsker å bruke telefonen som åpner så er det faste bestillingsrutiner for dette. Sameie har avtale med firma Came Norge og Anderson Elektro AS som forvalter denne delen mht programmering og utsendelse, etter bestilling fra oss. Bestillingen skal gjøres av den enkelte sameier, direkte til firma. Men for å unngå misforståelse og forsinkelse er det greiest (og vanligst) å kontakte Sigurd B. Næss (tlf. 918 04 011) først for videre informasjon om bestillingen, kontaktperson, tlf-nr. og Epost-adresse. Priser: Ny portåpner koster kr. 950,-, mens registrering av telefon som portåpner koster kr. 190,-.

## El-kontroll i Sameiet

Vi minner om at den enkelte eier er ansvarlig for å rette opp feil og mangler i egen leilighet. Vi anbefaler at de som fortsatt har gamle sikringskap med skrusikringer skifter til moderne vippe sikringer.

## Brannvern

Sameiet har tidligere hatt en avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannsikkerheten i leiligheter og fellesarealer. Alt av brannteknisk utstyr har blitt kontrollert og kontrollen har resultert i en rapport til styret. Resultatet av kontrollen kunne vært bedre. Styret anmoder igjen på det sterkeste den enkelte eier om å rette opp eventuelle feil/mangler i sin egen leilighet, både for egen og sameiets sikkerhet. Avtalen med Norsk Brannvern ble forlenget i fjor, men vil kun gjelde for fellesarealene ut kommende år.

Mange branner starter i kjøkkenet. Styret anbefaler derfor at det installeres komfyrvakt/-varsler.

### **Parkeringsbestemmelser på sameiets områder**

Det eksisterer i dag 5 HC plasser i tilknytning til vårt område. Disse har tidligere hatt ubegrenset parkeringstid og da det kom klager på at disse plassene i stor grad ble benyttet som private plasser valgte styret i samarbeid med Trafikktjenesten å begrense 3 av disse til 6 timer.

Det er sendt ut generell og utfyllende informasjon om parkering i sameiet og sameierne oppfordres til å lese denne.

Styret poengterer igjen at gjesteparkeringen er beregnet for gjester og ikke for beboere som har fast plass i garasjehuset eller har flere biler. Da garasjestyret fortsatt har ledige plasser i parkeringshuset kan de som har behov leie gjennom Garasjesameiet, eventuelt leie direkte med de beboere som har plass, men ikke bil.

### **Nøkler**

Nøkler til inngangsdør, leilighet og postkasse **SKAL** kun bestilles via styreleder John Arne Hansen, oppgang C. Nøklerne er spesialnøkler som ikke kan bestilles i vanlige nøkkelverksteder. Normaltid for slike bestillinger er 2 uker. Det samme gjelder ekstra brikker til utgangsdøren. Vi anbefaler å benytte brikken til å åpne døren da det blir mindre slitasje på dørsylindere.

### **Navneskilt for postkasse og ringeklokke.**

Bestilles hos styreleder John Arne Hansen 4 C. Navn på nye leieboere sendes styreleder så raskt som mulig, slik at navneskilt for ringeapparat og postkasse raskt kan bli bestilt/produisert og montert.

### **Dugnad**

Sameiet avholder normalt 1 årlig dugnad på våren. Vi har sett nytten av å ha en på våren, samt også en på høsten. Når det av smittehensyn er mulig, foreslår vi dette. Disse dugnadene er viktige for oppdatering og vedlikehold av sameiets fellesområder. Dessverre er deltagelsen noe variert, oppgang for oppgang. Deltagelsen burde vært større og vi henstiller til alle beboere å være med på dugnadene som er til vårt felles beste og skaper trivsel i sameiet. Innen det blir mulig å avholde dugnad har styret foreslått at hver oppgang sørger for at det er ryddet, kostet og feid utenfor egen oppgang, før 17.mai.

Oppgangskontaktene organiserer også beplanting i kassene på utsiden av oppgangene, samt ved sykkelskurene, også det før 17.mai.

Vi mangler oppgangskontakt for 3 av de 6 oppgangene og styret anmoder om at sameierne i hver oppgang blir enige om hvem som skal være oppgangskontakt for kommende år.

## **Kjøp og salg av boliger.**

Leilighetene i sameiet er meget populære og følger den meget gunstige prisoppgangen i Kolbotn-/Follo-områdene. Det har i 2021 vært beskjeden omsetning av leilighetene, trolig grunnet pandemien. Det er også et aktivt leiemarked for sameiets boliger.

## **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 3 316 070,-.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra IF (skadesak).

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 934 012,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 194 182,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 3 201 600,-.

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 2 393 000,- til vedlikehold i 2022. Det er planlagt flere prosjekter. Prosjekter som ny renovasjonsløsning, oppgradering av ytterganger, ferdigstillelse av utearealer ( rekkverk ) og oppgradering lekeplassen

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Gebyr for kommunale avgifter blir fakturert direkte fra kommunen. Forbruk belastes sameiet.

### 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. Etter at budsjettet for 2022 ble fastsatt gikk strømprisene høyt i været. Vi ser at det er mulig at energikostnadene er satt noe for lavt.

### Forsikring

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

### Lån

Nordre Skrenten 4 Sameiet har lån i OBOS banken.

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 endringer fra 01.01.2022. Betaling til garasje økte, felleskostnadene ble redusert etter nedbetaling av lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordre Skrenten 4 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 194.182. 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.

### 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

Side 1 av 2

---

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 27	Årsrapport ok.pdf	

som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

**SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4**  
**ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 264 271	3 328 556	3 327 000	3 254 000
Andre inntekter	3	51 799	140	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 316 070</b>	<b>3 328 696</b>	<b>3 327 000</b>	<b>3 254 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 672	-49 290	-48 000	-33 000
Styrehonorar	5	-140 000	-125 000	-140 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-124 448	-121 000	-124 500	-127 500
Konsulenthonorar	7	-19 373	-12 298	-65 000	-15 000
Kontingenter		-2 050	0	0	-2 050
Drift og vedlikehold	8	-1 058 830	-1 925 364	-2 788 000	-2 393 000
Forsikringer		-169 169	-158 145	-170 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-504 328	-676 109	-75 500	-400 500
Garasjer	10	-81 381	-1 117 226	-405 000	-821 000
Energi/fyring		-66 602	-35 742	-45 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 619	-209 082	-520 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-312 790	-304 532	-321 100	-407 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 934 012</b>	<b>-4 742 287</b>	<b>-4 709 100</b>	<b>-5 166 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>382 058</b>	<b>-1 413 591</b>	<b>-1 382 100</b>	<b>-1 912 050</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 503	40 462	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-198 379	-297 295	-219 000	-89 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-187 876</b>	<b>-256 833</b>	<b>-216 000</b>	<b>-86 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>194 182</b>	<b>-1 670 424</b>	<b>-1 598 100</b>	<b>-1 998 050</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 670 424		
Til opptjent egenkapital		194 182	0		

**SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4**  
**ORG.NR. 975 497 739, KUNDENR. 5690**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	357 277	134 333
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	17	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>357 278</b>	<b>134 334</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 345	30 599
Forskuddsbetalte kostnader		264 150	0
Driftskonto OBOS-banken		699 011	788 659
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 960	4 800
Sparekonto OBOS-banken		2 536 939	6 927 518
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 525 405</b>	<b>7 751 577</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 882 683</b>	<b>7 885 910</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		885 277	691 095
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>885 277</b>	<b>691 095</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 673 601	7 089 026
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 673 601</b>	<b>7 089 026</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 958	7 371
Leverandørgjeld		285 222	83 407
Skyldige offentlige avgifter	15	28 444	6 637
Påløpte renter		506	1 239
Annen kortsiktig gjeld	16	675	7 135
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>323 805</b>	<b>105 789</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 882 683</b>	<b>7 885 910</b>
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	17	1 775 645	1 988 465

Nordre Follo, 14.02.2022

Styret i Sameiet Nordre Skrenten 4

John Arne Geir Hansen /s/

Abdulrasul Juddha /s/

Arne Egil Mygland /s/

Sigurd Berger Næss /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	1 704 726
Nytt rehab.lån	830 424
Kabel-tv / Bredbånd	389 196
Garasje	339 925
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 264 271</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Refusjon skadesak, IF	51 764
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>51 799</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 400
Påløpte feriepenger	-675
Arbeidsgiveravgift	-20 597

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-26 672**


---

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 140 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 2 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 873
Andel faktura, Sørby	-5 500

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-19 373**


---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-876 560
Drift/vedlikehold elektro	-25 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-146 345
Egenandel forsikring	-10 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 058 830**


---

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

Vann- og avløpsavgift	-504 328
-----------------------	----------

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-504 328**


---

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Kostnader etter avregning	258 544
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-339 925

---

**SUM KOSTNADER GARASJER** **-81 381**


---



---

**SUM GARASJER** **-81 381**


---

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 074
Lyspærer og sikringer	-4 470
Vaktmestertjenester	-145 457
Renhold ved firmaer	-138 341
Andre fremmede tjenester	-1 273
Kontor- og datarekvisita	-799
Trykksaker	-1 518
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	-499
Porto	-2 493
Gaver	-405
Bank- og kortgebyr	-3 391
Velferdskostnader	-7 820
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-312 790</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	923
Andre renteinntekter	159
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>10 503</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-162 620
RENTER	-35 759
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-198 379</b>

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-9 598 569
Nedbetalt tidligere	2 509 543
Nedbetalt i år	4 415 425
	-2 673 601
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 673 601</b>

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

Forskuddstrekk	-20 960
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 484
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-28 444</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-675
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-675</b>

**NOTE: 17****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 "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## **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**

Nordre Skrenten 4 Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Alt-mann AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Elite Service Partnet AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Sameiet har garasjeplasser i Nordre Skrenten garasjehus. Det er en garasjeplass per leilighet, det er også mulig å leie ekstra plass ved behov.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og skilt bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565807. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

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**

2005 - 2006	totalt rehabilitert fasader	
-------------	-----------------------------	--

5690 Nordre Skrenten 4 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](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.22

**Selskapsnummer:** 5690 **Selskapsnavn:** Nordre Skrenten 4 Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av møteleder og protokollfører

Som møteleder og fører av protokollen i det digitale møtet velges Kjersti Hjelset.

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitner

Sigurd B. Næss og Vipin Ghai er valgt.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

#### **Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

#### **Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 160000,-

For

Mot

#### **Sak 6 Solcellepanel på bygningen for strøm til eget forbruk**

Styret får i oppdrag å komme tilbake til sameiere på neste årsmøte med informasjon, forslag og kostnadsberegning på muligheten for å benytte solcellepanel til strømleveranse for NS4.

For

Mot

#### **Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

John Arne Hansen

**Styremedlem** (3 skal velges)

Abdulrasul Juddha

Arne Mygland

Sigurd B. Næss

**Varamedlem** (1 skal velges)

Vipin Ghai

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.