



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 739  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 484 565	3 163 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 484 565</b>	<b>3 163 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 477	193 727
Annen driftskostnad		7 389 700	4 957 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 606 177</b>	<b>5 151 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 121 612</b>	<b>-1 988 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 296	25 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 296</b>	<b>25 958</b>
Annen finanskostnad		471 786	175 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>471 786</b>	<b>175 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-442 490</b>	<b>-149 207</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 564 102	-2 137 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		94 875	
Andre fordringer		273 822	292 268
Sum fordringer		368 697	292 268
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 619	2 225 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 619	2 225 835
Sum omløpsmidler		1 502 316	2 518 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 816 287	1 252 185
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 816 287</b>	<b>-1 252 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 816 287</b>	<b>-1 252 185</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 201 942	2 431 942
Øvrig langsiktig gjeld		5 041 893	1 314 245
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 243 835</b>	<b>3 746 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 243 835</b>	<b>3 746 187</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 674	759
Leverandørgjeld		25 251	19 422
Skyldige offentlige avgifter		74	153
Annen kortsiktig gjeld		15 769	3 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 768</b>	<b>24 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 318 603</b>	<b>3 770 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371290

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 497 739  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 484 565	3 163 335
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 484 565</b>	<b>3 163 335</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		216 477	193 727
Annen driftskostnad		7 389 700	4 957 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 606 177</b>	<b>5 151 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 121 612</b>	<b>-1 988 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 296	25 958
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 296</b>	<b>25 958</b>
Annen finanskostnad		471 786	175 165
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>471 786</b>	<b>175 165</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-442 490</b>	<b>-149 207</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 564 102	-2 137 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		94 875	
Andre fordringer		273 822	292 268
Sum fordringer		368 697	292 268
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 133 619	2 225 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 133 619	2 225 835
Sum omløpsmidler		1 502 316	2 518 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	5 816 287	1 252 185
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 816 287</b>	<b>-1 252 185</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 816 287</b>	<b>-1 252 185</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 201 942	2 431 942
Øvrig langsiktig gjeld	5 041 893	1 314 245
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 243 835</b>	<b>3 746 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 243 835</b>	<b>3 746 187</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 674	759
Leverandørgjeld	25 251	19 422
Skyldige offentlige avgifter	74	153
Annen kortsiktig gjeld	15 769	3 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 768</b>	<b>24 102</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 318 603</b>	<b>3 770 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5690

Nordre Skrenten 4 Sameiet



## 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.

### Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Møterommet / bomberommet i sameiet. Nordre skrenten 4c.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av fører av protokollen og protokollvitner
3. Godkjenning av stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Kryp Kjeller
9. Endring av husordensregler
10. Valg av styreleder
11. Valg av styremedlemmer for 2 år
12. Valg av varamedlemmer

Med vennlig hilsen,  
Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

## Valg av fører av protokollen og protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokollen og inntil to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Kjersti Hjelset fører protokollen. Protokollvitner velges på årsmøtet

Sak 3

## Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Egenkapitalen reduseres på bakgrunn av negativt resultat

Styrets innstilling  
Vedlagt ligger årsrapport og regnskap fra Nordre Skrenten garasje

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, og egenkapitalen reduseres tilsvarende.

Vedlegg  
1. Årsrapport.pdf  
2. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000,- samme som forrige år



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-

## Sak 7

### Vedtektsendring

#### Forslag fremmet av:

Morten Moberg

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg med forslag til vedtektsendring vedrørende valgkomite

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres

#### Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendringer på ordinært sameiermøte 2024 (7) (002).pdf

## Sak 8

### Krypkjeller

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I styrets beretning fra i fjor signaliserte vi at NS1 hadde isolert yttervegger / utspring og vi ville vente til våren på omresultatet av dette gjennom vinteren hadde gitt positivt utslag.

Svaret fra NS 1 er at det har blitt noe bedre, hva vi har forstått er ikke taket isolert, kun yttervegger utspring. Prisen for dette var på ca Kr: 650.000,-

Om vi skulle gjøre det samme i vår blokk vil det i utgangspunktet bli vesentlig dyrere.

Adkomsten til krypkjeller i NS 1 er rett inn fra bakkeplan og det er nesten direkte tilgang med bil til arbeidsområdet for frakt av materialer/utstyr.

I vår blokk er terrenget ulent og bratt, man må bære materialer / utstyr fra oversiden da det ikke er tilgang med bil. Og man må med stor sannsynlighet sette opp stillaser, som også må bæres på nedsiden av blokka.

Vår utspring stikker i tillegg 1,2 m lengre ut enn hos NS 1 og det er høyt ulendt terreng. Status nå er at Styret har startet prosessen med befaring / tilbud men vi har ikke mottatt noen tilbud så langt. Vi antar at som «best guess» at investeringen hos oss vil i beste fall ligge på rundt 2. mill pluss.

For å finansiere dette må det tas opp lån og kostnadene fordeles gjennom Felleskostnadene.



Økningen i felleskostnader vil være avhengig av lånebeløpet, renten og løpetid på lånet.

Om vi i dag skulle ta opp lån på 2 mill på løpetid i 20 år eksempelvis, vil det bli en økning i felleskostnadene for de største enhetene på 278,- pr. mnd. de litt mindre 239,- de i mellom 134,- de nest minste 116,- de minste 77,-. Dette for å dekke renter og avdrag på nytt lån.

Man kan også delvis benytte noe av sparekapitalen, men da går det på bekostning av annet vedlikehold i blokka.

Man må også undersøke om det er mulig å få ENØK-støtte eller tilsvarende støtteordninger for denne type tiltak.

Eksempelvis må vi mulig skifte tak, vi har rens av ventilasjonsanlegget på planen i år og vi må muligens rehabilitere balkongene dersom man finner dette nødvendig etter inspeksjon av kvaliteten på betongen forhåpentligvis før sommeren. Det vil også kreve mye tid av styret for befaringer, vurdering og kvalitetssikring av tilbud samt

oppfølging av utførelsen. Styret ber derfor Årsmøtet ta stilling til hvorvidt dette prosjektet skal fortsette eller stoppes inntil videre, samt på hvordan man fordeler kostnadene ut til sameierne.

#### Forslag til vedtak

Arbeid med isolering av krypkjeller igangsettes. Det finansieres gjennom låneopptak.

#### Sak 9

### Endring av husordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Endring av husordensreglene

#### Forslag til vedtak

Husordensreglene endres

#### Vedlegg

4. Husordensregler v 1.pdf

#### Sak 10

### Valg av styreleder

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

*I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.*

*Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år (helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet)*

*2 vara for 2 år, helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.*



*Valget vil foregå på årsmøtet.*

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 11

### **Valg av styremedlemmer for 2 år**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

*I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.*

*Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år ( helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet )*

*2 vara for 2 år , helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.*

*Valget vil foregå på årsmøtet.*

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 12

### **Valg av varamedlemmer**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

*I det eksisterende styre er samtlige på valg i år.*

*Det skal derfor velges Styreleder for 1 år, 3 styremedlemmer for 2 år ( helst 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år for kontinuitet )*

*2 vara for 2 år , helst 1 for 1 år og 1 for 2 år for kontinuitet.*

*Valget vil foregå på årsmøtet.*

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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
Varamedlem	Joanna Mary Fenn	Nordre Skrenten 4 B
Varamedlem	Line Merete Nygaard	Nordre Skrenten 4 B

### 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 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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

### Styrets arbeid

Styret har også i 2023 hatt et meget aktivt og arbeidsomt år. Det har vært avholdt 6 formelle styremøter og en utstrakt kontakt både på telefon, Teams, E-post, SMS og VIBBO. I forbindelse med Sigurd B Næss sykdom og bortgang i høst har Joanna Fenn fungert som styremedlem ut året. Som et resultat av dette hadde vi bare en vara i denne perioden. Det skal også bemerkes at styrets sammensetning har fungert på



en utmerket måte ved at alle har jobbet i team og hjulpet til der det har vært nødvendig. Vi har nå også 2 damer med i styret vårt og det er vi stolte av.

23.09.2023 inviterte vi til 50 års jubileum i sameiet og vel 40 beboere deltok. Siden dette ble sent på året ble det dekket opp i bomberommet med både mat og drikke. I forkant hadde vi snorklipp ute, for åpning av renovasjonsanlegget. Tore og Eva Refsem stod for snorklippingen, de eneste som har bodd i sameiet i 50 år. Et meget bra arrangement.

26.11.2023 serverte vi gløgg og pepperkaker ute, dog ikke med så mange deltagere fordi det var kort frist. Vi håper denne tradisjonen fortsetter og ser på muligheten også i år.

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.

## Økonomi

Økonomien i sameiet er meget bra og vi bestreber oss til å holde felleskostnadene stabile ved å ha en arbeidskapital som hensyntar uforutsette kostnader. Selv om det meste har blitt vesentlig dyrere ( spesielt strøm og rentøkninger på lån ) sist år har vi klart å holde felleskostnadene på samme nivå. Den eneste økning av betydning er påslaget i august på tjenestene i garasjen. Til orientering kan opplyses om at vi har krevd og fått erstatninger i størrelsesorden Kr 130 000 vesentlig i forbindelse med renovasjonsløsningen og den feilen Telenor var ansvarlig for i forbindelse med at nett og TV var nede for en tid tilbake siden.

Vi kan heller ikke i år fastslå når vi får overført resterende oppgjør for fellestomta. Det dreier seg i størrelsesorden 20 mill kroner når utbygger har fått igangsettelsestillatelse. Vi har jevnlig en god dialog med utbygger hvor vi avstemmer fremdriften.

## Renovasjonsløsningen

Det har også i år vært flere tidkrevende oppgaver å ta tak i og vi er særdeles glade for at den nye renovasjonsløsningen nå er på plass. Den ble behørlig åpnet med snorklipping 23.09.2023. Det gjenstår noe kosmetisk, bl.a ser vi på mulighetene til nytt gjerde ved NS 9 og noe mer beplantning. Dagens gjerde står på NS9 sin eiendom, renovasjonsanlegget står på kommunal grunn og vi har en dialog med NS9 om hvordan vi sammen kan utforme en fornuftig løsning.

I forbindelse med at det ble frigjort plass i skurene har vi nå sammen med kommunen fått tillatelse til å installere ladepunkter for el-rullestolene i sameiet inne i et skur. Siden dette er strømkursen til de kommunale utelysene vil det ikke bli noen kostnader for lading for de som benytter dette. El-rullestolene blir også parkert her om ønskelig utenom ladetid.

## Garasjeanlegget



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 John Arne Hansen som er styreleder og Abdulrasul Juddha som er styremedlem. Boenhetene i sameiet har hver sin tinglyste rett til en garasjeplass, og alle er tildelt fast plass i garasjehuset. Garasjens økonomi er til tider anstrengt.

Rehabiliteringen av garasjeanlegget ble avsluttet sensommer/høst. Det har vært et særs tidkrevende arbeid. Vi avventer sluttrapporten, men kan opplyse om at totalregningen ble vesentlig høyere enn antatt, ca 12.mill. Vi måtte derfor sette opp prisene for tjenestene i garasjehuset fra 1.11.2023. Videre er det inngått en avtale med en leverandør som forvalter ladestasjonene. Dette ser ut til at fungerer meget bra selv om det fra tid til annen oppstår mindre utfordringer som må løses. Midlertidig strømstøtte er en av dem og leverandøren

jobber nå med en mulig løsning rundt dette selv om det for hver enkelt dreier seg om små beløp. Det skal også sies at den midlertidige strømstøtten er blitt vesentlig mindre i 2024 og regjeringens vedtak gjelder kun ut året.

Vi har også opprettet 8 plasser for motorsykel/moped o.l i P3. Det betyr at dersom man har bil parkert på sin plass, er det kun bil og ikke noe annet som kan stå på denne plassen. Om man ikke har bil kan selvsagt motorsykel/ moped o.l benyttes til dette. Det jobbes også med å få tilbake ordningen med dekkskift.

Videre vil plassene i P1,P3 og gjesteparkeringen bli merket i forbindelse med vårrengjøringen av parkeringshuset i år. Vi gjør samtidig oppmerksom på at gjesteparkeringen kun skal benyttes til gjester etter de regler som er skiltet.

## Nytt fibernett

I året som har gått fikk vi også tilbud fra Telenor om å installere fibernett i sameiet. Denne jobben er nå ferdig og overgang til fiber er nylig igangsatt. Fyldig informasjon er lagt ut på VIBBO. Denne jobben ble vesentlig mer tidkrevende enn antatt så som graving, tilgang til boder/ leiligheter etc. Men vi har nå et fibernett som er vesentlig raskere og mer fleksibelt til samme pris som det gamle nettet. Styret takker for villighet som er vist i forbindelse med installasjonen.

## Dugnad

Vi har også hatt vår tradisjonelle dugnad av utearealene Hver oppgang sørget for ekstra beplantning til 17.mai. Det ble feid og kostet slik at det så rent og ryddig ut utenfor oppgangene. Beplantning av høstplanter i blomsterkassene er også blitt utført. 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.

## Kommunikasjon

Vi gjør oppmerksom på at 01.12.2021 innførte vi at kommunikasjon med styret skulle 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. Dette fungerer nå veldig bra, men vær oppmerksom på at dersom det oppstår noe kritisk bør styret varsles snarest på telefon.



## Isolasjon av yttervegger / tak i krypkjeller.

Her samarbeider vi med Sameiet Nordre Skrenten 1 som har isolert ytterveggene i krypkjeller i fjor sommer. Styret ser nå på mulighet for samme løsning i vår blokk da tilbakemeldingene fra NS 1 er positive. ( Ref årsmeldingen i fjor) Styret vil derfor komme med forslag til årsmøte om å igangsette dette hos oss.

## Solcellepaneler

Med referanse til hva vi opplyste om i fjor er denne saken oppe igjen. Grunnen til dette er at Solway (eies av OBOS og Hafslund) har endret både navn og businessmodell. Det har nå blitt til Enny og businessmodellen er endret fra eie til leie. Vi deltar på presentasjonene og har gjensidig kontakt for å se på fremtidige løsninger.

## Vannmåler i hver leilighet.

Vi har igangsatt arbeidet med dette og det vil være et prosjekt det nye styret vil fortsette med.

## Pågående forsikringsaker

Vi har en mindre vannlekkasje i 4 C , Seksjon 47, H0201.  
Denne saken er under utbedring og det er sannsynlig etter nåværende opplysninger at sameiet må betale egenandelen.

Vi hadde en større vannlekkasje i 4 B, Seksjon 56, H0102 ( Kommunal leilighet )  
Her er utbedringen nesten ferdig og Kommunen har sagt seg villig til å betale egenandelen ( skriftlig bekreftet )

## Kommende vedlikehold

Til våren skal det utføres rens av ventilasjonsanlegget inne i hver leilighet.

Siden blokka nå passerer 50 år og med referanse til tilstanden på betongen i garasjehuset, ønsker vi en tilstandsrapport på betongbalkongene. Dette vil utføres av en profesjonell leverandør før sommeren. Vi samarbeider her med NS 1 for å få et gunstig økonomisk tilbud som mulig.

Vi vurderer også en sjekk av tak da vi har hatt en større og en mindre vannlekkasje i året som har gått.

Diverse malingsarbeider på blokka vil bli utført når det blir varmere i været.

Det er nå over 50 år siden blokka ble bygget og sameiet har hatt en dialog med NS 1 om et samarbeid for en status på avløpsrørene.  
Dette arbeidet bør i kommende år formaliseres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at resultatet til garasjen for 2023 er innarbeidet (andelen til sameiet).

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 427 549,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 241 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter er budsjettet med en økning i 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordre Skrenten 4 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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	14 av 43	Årsrapport.pdf	



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

15 av 43

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 339 687	3 162 300	3 227 000	3 477 000
Andre inntekter	3	144 878	1 035	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 484 565</b>	<b>3 163 335</b>	<b>3 227 000</b>	<b>3 477 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 477	-33 727	-33 000	-26 000
Styrehonorar	5	-185 000	-160 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-9 688	-9 250	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-133 200	-128 058	-133 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-24 709	-8 065	-10 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-2 050	0
Drift og vedlikehold	8	-1 515 675	-892 555	-1 901 000	-241 000
Forsikringer		-205 300	-188 653	-206 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-387 489	-362 092	-350 000	-420 000
Garasjer	10	-4 131 122	-2 348 646	-640 000	-720 000
Energi/fyring		-55 510	-60 859	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 823	-529 820	-575 000	-583 000
Andre driftskostnader	11	-375 184	-429 866	-382 500	-401 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 606 177</b>	<b>-5 151 590</b>	<b>-4 495 550</b>	<b>-3 027 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 121 612</b>	<b>-1 988 255</b>	<b>-1 268 550</b>	<b>449 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	29 296	25 958	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-471 786	-175 165	-115 000	-156 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-442 490</b>	<b>-149 207</b>	<b>-112 000</b>	<b>-153 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 564 102</b>	<b>-2 137 461</b>	<b>-1 380 550</b>	<b>296 600</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-885 276		
Udekket tap		-4 564 102	-1 252 185		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	18	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		678	9 877
Kundefordringer		94 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		273 144	282 391
Driftskonto OBOS-banken		760 748	476 649
Sparekonto OBOS-banken		372 870	1 749 185
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 502 316</b>	<b>2 518 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-5 816 287	-1 252 185
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 816 287</b>	<b>-1 252 185</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 201 942	2 431 942
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	5 041 893	1 314 245
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 243 835</b>	<b>3 746 187</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 244	2 680
Leverandørgjeld		25 251	19 422
Skyldige offentlige avgifter	16	74	153
Påløpte renter		14 403	759
Påløpte avdrag		19 271	0
Annen kortsiktig gjeld	17	525	1 088
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 768</b>	<b>24 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 502 317</b>	<b>2 518 104</b>
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	18	11 978 925	5 964 800

Nordre Follo, 26.02.2024

Styret i Sameiet Nordre Skrenten 4

John Arne Geir Hansen /s/

Abdulrasul Juddha /s/

Arne Egil Mygland /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 669 752
Garasje	720 775
Kabel-tv / Bredbånd	569 088
Nytt rehab.lån	380 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 339 687</b>

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

Tilskudd avfallsbrønner	50 000
Regnskapskorrigeringer	3
Telenor Norge AS	94 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>144 878</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200
----------------------------	--------



Påløpte feriepenger	-525
Arbeidsgiveravgift	-26 752
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 477</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 185 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 688.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 409
Nordre Follo Kommune	-14 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 709</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 410 827
Drift/vedlikehold VVS	-20 890
Drift/vedlikehold elektro	-29 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 441
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-998
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 515 675</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-387 489
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-387 489</b>

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

Kostnader etter avregning	-3 410 797
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-720 325
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-4 131 122</b>



---

**SUM GARASJER** **-4 131 122**

---

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

Container	-5 238
Driftsmateriell	-2 392
Lyspærer og sikringer	-342
Vaktmestertjenester	-171 244
Renhold ved firmaer	-160 570
Andre fremmede tjenester	-2 092
Kontor- og datarekvisita	-1 997
Trykksaker	-140
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 250
Andre kontorkostnader	-328
Porto	-140
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 841
Velferdskostnader	-17 711
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-375 184</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 716
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	805
Renteinntekter fra Nordre Skrenten Garasjehus	1 090
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 296</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-153 845
Rentekostnader fra Nordre Skrenten Garasjehus	-317 941
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-471 786</b>

**NOTE: 14****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 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 låne-



opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 598 569
Nedbetalt tidligere	7 166 627
Nedbetalt i år	230 000
	<u>-2 201 942</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b><u>-2 201 942</u></b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-74
----------------------------	-----

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b><u>-74</u></b>
---	-------------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-525
-------------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b><u>-525</u></b>
-----------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****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 11 978 925.

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. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

Det ble i årene 2019-2022 inntatt fjorårets tall fra Nordre Skrenten Garasjehus.



Fra og med 2023 ble det etter ønske fra styrene i de involverte boligselskapene bestemt at de igjen skulle innta årets tall fra Nordre Skrenten Garasjehus, ikke fjorårets.



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2006    totalt rehabilitert fasader



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Arne Geir Hansen	Nordre Skrenten 4 C
Styremedlem	Knut Ballangrud	Nordre Skrenten 1 C
Styremedlem	Maria Elizabeth Højer	Veum Allé 13
Styremedlem	Abdulrasul Juddha	Nordre Skrenten 4 D

### 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 Nordre Skrenten Garasjehus

Nordre Skrenten Garasjehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986362967, og ligger i NORDRE FOLLO kommune.

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

Nordre Skrenten Garasjehus har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Følgende styre ble valgt på årsmøtet 13.04.2023:

Styreleder John Arne Hansen NS 4

Styremedlem Knut Ballangrud NS 1

Styremedlem Maria Højer NS 1

Styremedlem Sigurd B Næss NS 4

P.g.a Sigurd B Næss bortgang ble det avholdt et konstituerende styremøte 29.08.2023 hvor han ble erstattet med Abdulrasul Juddha NS 4.

Vi har avholdt 7 styremøter og en utstrakt kommunikasjon både på telefon, e-post og SMS. Året startet med å få oversikt over økonomien da det kun var kr 72.000 på driftskonto. Manglende oversikt over utestående fakturaer og gjenstående lån i forhold til rehabiliteringsprosjektet, gjorde at det tok noe tid før vi fikk oversikt. Tidlig juni måtte vi



derfor meddele en økning av tjenestene i garasjehuset slik at vi hadde dekning for de fakturaer som måtte komme.

Plassleie ble økt fra kr 650 til kr 850, ekstraplass fra kr 450 til kr 850, bodleie fra kr 450 til kr 800, dekkhotell fra kr 250 til kr 500 og en ny kategori – motorsykkelparkering kr 300.

Dette med virkning fra 01.08.2023.

Styret setter stor pris på den forståelse som ble vist blant sameierne.

Rehabiliteringen var ferdig i sommer, det har vært overtagelsesmøte og sluttbefaring etter å ha rettet bemerkninger skjedde i Uke 38. Dette prosjektet ble vesentlig større enn først antatt og har en kostnad på ca 12. mill. Vi er glade for endelig å sette sluttstrek og konsentrere oss om daglig drift igjen.

Økonomien er pr dags dato fortsatt anstrengt, men vi håper å slippe ytterligere økning av tjenestene i kommende år.

Utfordringen er strømprisene som fortsatt er rimelig høye og strømstøtten er fra 01.01.2024 vesentlig lavere etter som vi kan se så langt. Det største av våre 3 lån på kr.7.5 mill er i 2022 gjort avdragsfritt frem til 2027. Vi jobber derfor med å få økonomi nok til å begynne å betale avdrag igjen.

Motorsyssel/ sykkel parkering er en ny tjeneste. Det er spesielt opprettet og merket 8 plasser i P3 til dette. Det betyr at dersom man har bil på plassen tilhørende leiligheten må man benytte disse plassene til event motorsyssel/ sykkel parkering.

Gjesteparkeringen er kun for gjester til NS1, NS 4 og de 4 eneboligene i NS 3,5,7 og 9.

Plassene har tidvis vært benyttet av beboere, men også en god del av utenforstående. Vi har sendt ut info til samtlige om dette og ber beboere respektere dette. Borttauing og bøter kan være aktuelt dersom ikke dette bedrer seg.

Det er fortsatt ledige plasser i Dekkhotellet. Etter at det ble slutt på dekkskift er det færre som benytter seg av Dekkhotellet. Styret jobber nå med å få på plass dekkskifteservice igjen, slik at vi kan opprettholde tilbudet om Dekkhotell og dermed øke inntektene til NSG. Vi har inngått en avtale med Electric Freeway om el-billading og avregning av ladestrøm. Denne fungerer veldig bra, selv om det fra tid til annen oppstår håndterlige feil.

Ladebokser leveres og installeres i dag av Datek A.S. Bestilling gjøres på e-post til Styrevernet.

Vi har i løpet av året samlet alle kontrakter vi har i Styrevernet. Dette gir oss god og rask oversikt dersom det er behov for å sjekke hva som dekkes eller ikke. Videre bør man se på muligheten til å reforhandle kontrakter dersom dette er formålstjenlig.

Garasjeporter og dører er malt, merking av plassene i P1 og P3 samt gjesteparkeringen håper vi å starte med når vaktmester foretar vårrengjøringen i P-huset.

Vi jobber også med mulighet til solceller på taket, dette er imidlertid i startfasen på nåværende tidspunkt.

Vi ser også at vedtektene trenger en oppfriskning da de ikke er endret siden 2011.

Arbeidet med dette foreslås i kommende periode.

Det har også vært et meget bra samarbeidsklima i året som har gått.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av parkeringsleie i løpet av året som ikke var hensyntatt i budsjettet som ble laget høsten 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjektet i garasjen.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 78 890,-. Arbeidskapitalen til garasjesameiet er lav, styret jobber for å forbedre denne.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Skrenten Garasjehus.

### Lån

Nordre Skrenten Garasjehus har 3 lån i OBOS banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Perinco Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEIN-NNJBX-SETAF-J4OV1-WJOPY



## **BDO**

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELAP4-BCEJN-NNJ8X-SETAF-J4OV1-WJOPY



## SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 591 275	1 599 075	1 391 000	1 849 000
Ladeinntekter EL-bil		39 894	0	0	0
Andre inntekter	3	163 733	162 909	120 000	140 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 794 902</b>	<b>1 761 984</b>	<b>1 511 000</b>	<b>1 989 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 749	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-130 990	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-12 037	-10 371	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 350	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-43 415	-41 740	-43 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-34 515	-34 501	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 979 849	-6 766 250	-1 564 000	-137 000
Forsikringer		-23 122	-21 411	-23 000	-25 000
Energi/fyring		-213 548	-258 786	-250 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-115 234	-114 357	-128 500	-128 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 605 809</b>	<b>-7 401 451</b>	<b>-2 207 500</b>	<b>-705 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-810 907</b>	<b>-5 639 467</b>	<b>-696 500</b>	<b>1 283 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 180	1 084	0	0
Finanskostnader	11	-686 084	-322 101	-624 600	-922 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-683 904</b>	<b>-321 017</b>	<b>-624 600</b>	<b>-922 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 494 811</b>	<b>-5 960 484</b>	<b>-1 321 100</b>	<b>360 900</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 494 811	5 960 484		



## SAMEIET NORDRE SKRENTEN GARASJEHUS ORG.NR. 986 362 967, KUNDENR. 5691

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1 653 420	1 653 420
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 653 420</b>	<b>1 653 420</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		904	23 443
Andre kortsiktige fordringer	13	14 569	22 765
Driftskonto OBOS-banken		226 224	698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	22
Sparekonto OBOS-banken		0	376
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>241 719</b>	<b>47 340</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 895 139</b>	<b>1 700 760</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-10 083 786	-8 588 974
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 083 786</b>	<b>-8 588 974</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 816 096	10 166 672
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 816 096</b>	<b>10 166 672</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		61 872	108 287
Skyldige offentlige avgifter		0	530
Påløpte renter		72 574	10 485
Påløpte avdrag		28 383	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 760
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 829</b>	<b>123 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 895 139</b>	<b>1 700 760</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Nordre Skrenten Garasjehus

John Arne Geir Hansen /s/

Knut Ballangrud /s/

Maria Elizabeth Højer /s/



Abdulrasul Juddha /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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	1 591 275
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 591 275</b>

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

Dekshotell	14 000
Ladepunkt	81 066
Garasje/P-plass leie	1 750
Gebyr	8 310
Telenor Norge AS	58 607
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>163 733</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 749
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-22 749**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 990.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 037.

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

Juridisk bistand -9 960

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -24 555

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-34 515****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 925 514

Drift/vedlikehold elektro -28 138

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -26 198

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 979 849****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester -88 236

Snørydding -20 738

Kontor- og datarekvisita -299

Andre kostnader tillitsvalgte -3 000

Andre kontorkostnader -729

Bank- og kortgebyr -2 233

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-115 234****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 624

Andre renteinntekter 556

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **2 180****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -78 798



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-200 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-407 010
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-686 084</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2004	1 653 420
	1 653 420
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1 653 420</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladepunkt	14 569
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 569</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	643 544
Nedbetalt i år	186 581
	-1 169 875

**Obos-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 15 år.



12

Nordre Skrenten Garasjehus

Opprinnelig 2021	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	289 784	
Nedbetalt i år	163 995	
		-3 146 221
<b>OBOS BANKEN</b>		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-5 500 000	
Økning i år	-2 000 000	
		-7 500 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 816 096</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565808. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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.



## Forslag til vedtektsendringer på ordinært sameiermøte i NS4, 10. april 2024.

### Nytt punkt i §11:

#### Tillegg før punktet «styrehonorar»:

- Valg av valgkomite

#### Begrunnelse:

Se tillegg §13, disse 2 paragrafer må harmonere.

### Forslag om endring av vedtektenes §12

#### Tillegg:

Styreleder velges separat fra det øvrige styret. Styreleder velges først, deretter velges det øvrige styret, varamedlemmer og revisor.

#### Begrunnelse:

Eierseksjonslovens §54 regulerer dette. Tydeliggjøres i NS4 vedtekter.

### Forslag om endring av Vedtektenes §13, annet avsnitt.

#### Avsnittet blir da som følger:

Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer som velges for 2 år av gangen, men primært med forskjøvet funksjonstid. Styret fremmer forslag til medlemmer av valgkomiteen.

Valgkomiteen velges av det ordinære sameiermøte.

Valgkomiteen jobber uavhengig av styret, og valgkomiteen er enerådende når det gjelder å fremme kandidater.

Valgkomiteens innstilling til det ordinære sameiermøte kan ikke endres av styret.

#### Begrunnelse:

Etttersom funksjonen til valgkomiteens arbeide er å bistå det ordinære sameiermøte med valg av kandidater, er det også hensiktsmessig at valgkomiteen direkte reguleres av dette sameiermøte, og at valgkomiteen i stor grad er uavhengig av styret, uten påvirkning derifra.

Meningen er med endringen å få et mere tydelig mandat til Valgkomiteen og hvordan komiteen velges.

Med vennlig hilsen

Morten Moberg  
Nordre Skrenten 4F

Tlf. 911 77 511



# SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

---

## HUSORDENSREGLER

### FOR

### SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 9. februar 1994 med siste endring på ordinært sameiemøtet 10.03.2024.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene og omgivelsene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Erstattes med :

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

### 1. Allminnelige husordensregler

Alle underpunkter erstattes med følgende :

- Fellesarealet skal holdes fri for private eiendeler.  
Klær sko skal ikke settes utenfor inngangsdører.  
Sykler, barnevogn, vinterutstyr med mere skal ikke oppbevares i trapperom / ganger.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt.
- Sameierne skal i fellesskap holde hageareal, renovasjonslanlegg, leke-/oppholdsplasser og lignende i orden.
- Nordre Follo Kommunes parkeringsbestemmelser og skilting skal følges og det er ikke tillatt å parkere foran inngangsdørene/ kun av og pålessing.
- Kjøring innen sameiet er ikke tillatt med unntak av nødvendig varekjøring, vedlikehold og flytting.
- Beboerne skal ikke parkere på gjesteparkeringen. Overtredelse kan medføre borttauing.
- Det er ikke lov å kaste mat ut av vinduer eller fra verandaene da dette tiltrekker rotter og mus.



- Lufing og risting av tøy, sengetøy og gulvtepper ut av vinduer og verandaene er ikke tillatt.
- Grilling på verandaen er tillatt, men kun med elektrisk- og gassgrill. Grilling med kull og tennveske er ikke tillatt. Det skal vises hensyn slik at grilloren ikke er til sjenanse for naboene.
- Kjellerbod og entredører skal alltid være låst og det er ikke tillatt å oppbevare noe i kjellerbodene som skaper lukt i gangen.
- Utgangsdøren skal alltid være låst.
- Sameierne er ansvarlige for sine eventuelle leietagere og gjester.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.

**Regler om ro i leiligheten erstattes med:**

## **2. Ro i sameiet**

**De 3 underpunktene erstattes med :**

- Alle beboerne oppfordres til hensynsfull adferd. Det skal ikke være sjenerende støy fra leilighetene mellom kl. 22.00 - 06.00 på hverdager og kl 23:00 – 08:00 på lørdager, søndager og helligdager.
- Musikkøvelse er ikke tillatt før kl 08:00 eller etter kl 20:00 og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med beboerne i naboileilighetene.
- Bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl 08:00 – 20:00 på hverdager, kl 10:00 – 18:00 på lørdager, og kl 13:00 – 17:00 søndager og helligdager.
- Ved større vedlikehold/oppussing skal naboene varsles i god tid med informasjon på oppslagstavla. (samt sende melding på Vibbo). På samme måte skal naboene varsles i forkant av spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy etter kl. 23:00.

**Husdyrhold erstattes med:**

## **3. Dyrehold**

**De tre underpunktene og tidligere pkt 9 erstattes med:**

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, og under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler om dyrehold.
- Ved innflytting i sameiet skal styret meldes skriftlig innen 2 uker etter innflytting, dersom man tar med dyr. Ved eventuell nyanskaffelse av dyr må det sendes skriftlig søknad til styret.
- Styret kan sette begrensninger på antall dyr.



- Hunder skal føres i bånd på sameiets eiendom og de skal ikke oppholde seg på plener eller beplantede områder.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Dersom dyret er til sjenanse for naboer og omgivelser og dersom man ikke overholder regler for dyrehold etter 2 skriftlige advarsler fra styret, vil dette blir betraktet som mislighold og medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

#### 4. Sjøppel

De 5 punktene erstattes med følgende:

- Sjøppel skal kastes i renovasjonsanleggets brønner etter retningslinjene til **Follo Ren**.  
**Hver sameier har mottatt hefte med informasjon fra Follo Ren med tømmedager/ retningslinjer for kildesortering, hva som skal i hvilke brønner / leveres på gjenvinningstasjonen/ adgangskort til gjenvinningsstasjon, priser etc.**  
**Brønnene er merket med hva som skal hvor.**
- Sjøppel sorteres slik: mat-, plast- og restavfall, papp og papir, og glass og metall. Avfallsposer til mat- og restavfall skal knyttes godt igjen med dobbelknote.
- All søppel som ikke er nevnt ovenfor eller som ikke får plass i brønnene, skal leveres på nærmeste gjenvinningsstasjon (Oppegård gjenvinningsstasjon på Sofiemyr) av de enkelte beboerne.
- Ingen søppel skal settes igjen ved brønnene, området rundt skal holdes ryddig og rent.

#### 5. Kraner og sluk

De 4 punktene erstattes med følgende:

- Bleier, bind og lignende må ikke kastes i **toalettet**.
- Beboerne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vannet er, de fleste er i oppvaskbenken.
- Defekte pakninger må byttes snarest for å unngå støy og lekkasje. Alt-Mann AS ( Vaktmester ) kan eventuelt være behjelpelig mot en godtgjørelse.



## 6. Ventilasjonsanlegg

Avsnittet erstattes med følgende ( kun endring av et par ord)

- Det er **IKKE TILLATT** å koble mekaniske avtrekksvifter eller annet til eksisterende ventilasjonsanlegg. Ventilene i hver enkelt leilighet **MÅ ALDRI TILDEKKES** da dette kan forstyrre det felles avtrekket og føre til fuktskader i egen eller andres leilighet.

Nytt punkt

## 7. Brannvern

- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr og sørge for vedlikehold / fornyelse av disse.
- Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal ikke brukes om natten eller når man ikke er til stede av hensyn til risiko for brann / lekkasje.

## 8. Bilvask

Avsnittet erstattes med følgende ( kun endring av et par ord)

- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor inngangspartiet. Det henvises til vaskeplassen med kran og slange utenfor garasjelegget.

## 9. Klager

- Klager må fremlegges skriftlig og til styret i sameiet på [nordreskrenten4@styrommet.no](mailto:nordreskrenten4@styrommet.no)

## 10. Overtredelse av husordensreglene

- Gjentatte brudd på husordensreglene vil bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting eller salg av seksjonen.

**Slutt**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 5690 Selskapsnavn: Nordre Skrenten 4 Sameiet

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](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.