



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 328 696	11 746 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 328 696</b>	<b>11 746 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 290	134 966
Annen driftskostnad		4 567 998	2 520 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 742 287</b>	<b>2 655 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 413 591</b>	<b>9 091 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 462	11 066
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 462</b>	<b>11 066</b>
Annen finanskostnad		297 295	308 926
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 295</b>	<b>308 926</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-256 833</b>	<b>-297 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 670 424	8 793 290
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		134 334	882 138
Sum varige driftsmidler		134 334	882 138
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		134 334	882 138
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 599	276 072
Sum fordringer		30 599	276 072
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 720 978	9 713 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 720 978	9 713 404
Sum omløpsmidler		7 751 577	9 989 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		691 095	2 361 519
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>691 095</b>	<b>2 361 519</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>691 095</b>	<b>2 361 519</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 089 026	7 652 516
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 089 026</b>	<b>7 652 516</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 089 026</b>	<b>7 652 516</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 239	1 782
Leverandørgjeld		83 407	853 701
Skyldige offentlige avgifter		6 637	259
Annen kortsiktig gjeld		14 506	1 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 789</b>	<b>857 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 194 815</b>	<b>8 510 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446588

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 08.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 328 696	11 746 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 328 696</b>	<b>11 746 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		174 290	134 966
Annen driftskostnad		4 567 998	2 520 432
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 742 287</b>	<b>2 655 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 413 591</b>	<b>9 091 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 462	11 066
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 462</b>	<b>11 066</b>
Annen finanskostnad		297 295	308 926
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>297 295</b>	<b>308 926</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-256 833</b>	<b>-297 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 670 424	8 793 290
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		134 334	882 138
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		134 334	882 138
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 599	276 072
Sum fordringer		30 599	276 072
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 720 978	9 713 404
Sum omløpsmidler		7 751 577	9 989 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</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>			
Annen egenkapital		691 095	2 361 519



Sum opptjent egenkapital	691 095	2 361 519
Sum egenkapital	691 095	2 361 519
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 089 026	7 652 516
Sum annen langsiktig gjeld	7 089 026	7 652 516
Sum langsiktig gjeld	7 089 026	7 652 516
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 239	1 782
Leverandørgjeld	83 407	853 701
Skyldige offentlige avgifter	6 637	259
Annen kortsiktig gjeld	14 506	1 838
Sum kortsiktig gjeld	105 789	857 580
Sum gjeld	7 194 815	8 510 096
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</b>



Organisasjonsnr: 975 497 739  
SAMEIET NORDRE SKRENTEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Nordre Skrenten 4 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 8. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordre Skrenten 4 Sameiet. Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5690>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Facebookgruppe
6. Oppgradering av lekeplassen
7. Skur
8. Solcellepanel
9. Fornyelse av ventilasjonsanlegg/rørsystem
10. Sjekk av avløpsrør
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordre Skrenten 4 Sameiet**

John Arne Geir Hansen

Abdulrasul Juddha

Arne Egil Mygland

Sigurd Berger Næss



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sigurd Berger Næss er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes inn ved overføring fra egenkapitalen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapitalen.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Wanda Elisabeth Lefdal	Nordre Skrenten 4 B

### Valgkomiteen

Karl Otto Tangen Nordre Skrenten 4 C

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 hatt et meget aktivt år til tross for COVID -19 pandemien og strenge smittevernregler. Det har vært avholdt 7 formelle styremøter og en utstrakt kontakt via telefon og e-post. Noen fysiske møter hvor deler av styret har vært samlet har vært nødvendig i 2020. Vi har måtte avlyse dugnaden, men hver oppgang sørger 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.

## Renovasjonssystem

Arbeidet med nytt renovasjonssystem vil starte så snart entreprenøren har fått godkjenning på søknadene fra kommunen. Det vil bli nedgravde søppelcontainere utenfor oppgang B/C. Sykkelskuret utenfor B vil bli revet. Det vil bli begrenset muligheter til fremkomst med bil i en kort anleggsperiode. Dagens papir og glasscontainere vil bli fjernet når det nye systemet kommer i drift.

## Kommunale avgifter

Det har vært en lang og tidkrevende prosess å få avklart konsekvensen av kommunens nye avgifts modell. Modellen baserer seg på at hver leilighet skal ha sin egen vannmåler. I tillegg til abonnementsavgift, som er lik for alle leiligheter, skal det betales en forbruksbasert avgift. Styret vil derfor fremme forslag om at det installeres vannmålere i hver enkelt leilighet, noe som vil rettferdiggjøre vannforbruket til den enkelte. Dagens løsning beregnes kun ut fra sameiebrøken. Den nye modellen vil også gi en kraftig økning i tiden fremover. Vi vil redegjøre for dette på et senere tidspunkt.

## Oppussing av ytterganger

Dette skulle foregått i året som gikk, men pga at valgte leverandør trakk seg, samt pandemien, vil jobben igjen måtte settes ut på anbud.

## Utearealet

Vil bli oppgradert i løpet av sommeren.

## 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 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 med utbygger for status og fremdriftsplan.



## Nytt Portsistem

Da flere og flere ringeklokkeapparater sluttet å virke, samt at reservedeler var umulig å oppdrive, besluttet styret å gå til anskaffelse av et nytt moderne port system, sammen med NS1.

Systemet vil bli installert i løpet av mai / juni og vil bli tilpasset fortløpende etter dette.

## 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 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.

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

Det er også 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/Terje Didriksen. Epost-adresse og tlf-nr. finner en på oppslagstavlen i hver inngang.

Dersom det oppstår problemer med portåpneren (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,-.

## EI-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 sikringsskap med skrusikringer skifter skapene.



## Brannvern

Sameiet har i de foregående 3 årene 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 er nå forlenget, men vil kun gjelde for fellesarealene de neste 2 årene. 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. Kommunen har henvendt seg til oss og forespurt om det er mulig å tidsbegrense bruken av disse da det er kommet klager på at disse plassene stort sett benyttes fast av de samme beboerne. Styret vil derfor i nærmeste fremtid se på muligheter for å tidsbegrense parkeringen i samarbeid med kommunen. Styret poengterer igjen at gjesteparkeringen er beregnet for gjester og ikke beboere som har fast plass i garasjehuset eller flere biler. Da garasjestyret fortsatt har ledige plasser i parkeringshuset kan de som har behov for flere plasser 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 2-3 uker.

## 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/produsert 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 det av smittehensyn er mulig foreslår vi dette. Disse dugnader er viktige for oppdatering og vedlikehold av sameiet og sameiets områder. Dessverre er deltagelsen noe variert, oppgang for oppgang. Deltagelsen burde vært større og vi henstiller til alle beboere å være med på dugnadene til vårt felles beste og trivselen 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 beplantning i kassene på utsiden av oppgangene, samt ved sykkelsturene, også det før 17.mai.

**Kjøp og salg av boliger.**

Leilighetene i sameiet er meget populære og følger den meget gunstige prisoppgangen i Kolbotn-/Follo-områdene. Det ble i 2020 omsatt flere leiligheter. Det er også et aktivt leiemarked for sameiets boliger.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 328 696,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 742 287,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbetaling av skatt til eiere.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 670 424,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 7 645 788,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 540 000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av ringeklokker og ny søppelløsning.

**Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune**

Det vil bli en endring i kommunale avgifter. Det meste vil faktureres direkte til eier av seksjonen fra 01.01.2021.



## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en endring. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 har flytende rente. Siste låneforfall er 30.03.2031.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Nordre Skrenten 4

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nordre Skrenten 4' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.670.474. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

13 av 33

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914  
Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 7. mai 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

14 av 33

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397 05 05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dess tillegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 328 556	3 342 906	3 333 000	3 327 000
Salg tomt		0	8 370 342	0	0
Andre inntekter	3	140	33 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 328 696</b>	<b>11 746 548</b>	<b>3 333 000</b>	<b>3 327 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 290	-33 216	-35 100	-48 000
Styrehonorar	5	-125 000	-101 750	-110 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-121 000	-117 590	-123 000	-124 500
Konsulenthonorar	7	-12 298	-652 979	-65 000	-65 000
Kontingenter		0	-1 550	-1 600	0
Drift og vedlikehold	8	-1 925 364	-213 873	-341 500	-2 788 000
Forsikringer		-158 145	-149 120	-157 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-676 109	-419 012	-493 200	-75 500
Garasjer	10	-1 117 226	-418 650	-415 000	-405 000
Energi/fyring		-35 742	-50 783	-55 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 082	-154 707	-187 000	-520 000
Andre driftskostnader	11	-304 532	-333 669	-360 000	-321 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 742 287</b>	<b>-2 655 398</b>	<b>-2 351 400</b>	<b>-4 709 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 413 591</b>	<b>9 091 150</b>	<b>981 600</b>	<b>-1 382 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	40 462	11 066	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-297 295	-308 926	-300 000	-219 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-256 833</b>	<b>-297 860</b>	<b>-297 000</b>	<b>-216 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 670 424</b>	<b>8 793 290</b>	<b>684 600</b>	<b>-1 598 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	6 431 771		
Til opptjent egenkapital		0	2 361 519		
Fra opptjent egenkapital		-1 670 424	0		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	134 333	882 137
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	17	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>134 334</b>	<b>882 138</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30 599	16 445
Forskuddsbetalte kostnader		0	259 627
Driftskonto OBOS-banken		788 659	1 024 568
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 800	0
Sparekonto OBOS-banken		6 927 518	8 688 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 751 577</b>	<b>9 989 476</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		691 095	2 361 519
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>691 095</b>	<b>2 361 519</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 089 026	7 652 516
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 089 026</b>	<b>7 652 516</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 371	0
Leverandørgjeld		83 407	853 701
Skyldige offentlige avgifter	15	6 637	259
Påløpte renter		1 239	1 782
Annen kortsiktig gjeld	16	7 135	1 838
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 789</b>	<b>857 580</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 885 910</b>	<b>10 871 614</b>
Pantstillelse		9 785 000	9 785 000
Garantiansvar	17	84 177	117 158

Nordre Follo, 02.03.2021  
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.

## SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 093 832
Nytt rehab.lån	830 424
Garasje	404 300
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 328 556</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskonro	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 450
Påløpte feriepenger	-3 431
Arbeidsgiveravgift	-21 979
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 073
Yrkesskadeforsikring	-1 502
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 290</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 2019/2020, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 699, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 298
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 298</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-11 987
Drift/vedlikehold elektro	-342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 801 361
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 676
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 998
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 925 364</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-406 939
Feieavgift	-425
Renovasjonsavgift	-268 745
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-676 109</b>

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

Kostnader etter avregning	-712 926
Utbetaling til Nordre Skrenten Garasjehus	-404 300
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-1 117 226</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-1 117 226</b>
---------------------	-------------------

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



Driftsmateriell	-2 021
Lyspærer og sikringer	-228
Vaktmestertjenester	-142 548
Renhold ved firmaer	-133 889
Kontor- og datarekvisita	-10 941
Trykksaker	-513
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 699
Andre kontorkostnader	-190
Porto	-1 438
Kontingenter	-2 050
Gaver	-563
Bank- og kortgebyr	-3 454
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-304 532</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	759
Andre renteinntekter	797
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 462</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 619
Renter , andel Nordre Skrenten Garasjehus	-35 676
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-297 295</b>

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-9 598 569
Nedbetalt tidligere	1 946 053
Nedbetalt i år	563 490
	-7 089 026

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 089 026****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 837
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 637</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 431
Påløpte kostnader	-3 704
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 135</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 84 177.

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 parkeringsplasser i Nordre Skrenten garasjehus.

### **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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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



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

**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



Sak 5

## **Facebookgruppe**

**Forslag fremmet av:** Ida Høisveen Sundsfjord

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

1. Styret for sameiet Nordre Skrenten 4 bør opprette en lukket Facebook-gruppe for kjappere kommunikasjon. Her kan styret dele informasjon med seksjonseierne, samt seksjonseierne dele informasjon med hverandre.

### **Styrets innstilling**

Vi har akkurat tatt i bruk OBOS eget system VIBBO som er tilsvarende Facebook. Målet for kommende år er å få flest mulig over på dette.

Styret mener derfor at VIBBO dekker det behov for kommunikasjon sameiet behøver i dag.

### **Forslag til vedtak**

Opprette en egen facebookgruppe for sameiet



Sak 6

### **Oppgradering av lekeplassen**

**Forslag fremmet av:** Ida Høisveen Sundsfjord

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kraftvaske og behandle eksisterende utstyr.

Sette opp ny sandkasse med lokk eller netting.

Se på andre muligheter for oppgradering av lekeplassen.

Bytte dekk på huske

"Hunder forbudt" skilt

For evt gjennomføring bør vi være 3-4 stk frivillige + utstyr: høytrykkspyler, beis/treolje, nytt dekk.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler oppgradering av lekeplassen med overnevnte forslag og eventuelt andre lekeapparater/utstyr som måtte være hensiktsmessig.

#### **Forslag til vedtak**

Oppgradering av lekeplassen i henhold til forslag



Sak 7

## **Skur**

**Forslag fremmet av:** Tore Refsem

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Når nytt renovasjonssystem er på plass vil det bli noe ledig plass i de gamle søppelskurene.

Det foreslås at de skurene som gjelder for E-F gjøres om til leskur for HC el. scootere med elektrisk uttak for lading.

Da står de i le for regn/snø etc.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å se på mulighetene for dette, event. de andre skurene også.

### **Forslag til vedtak**

Skurene som gjelder for E-F gjøres om til leskur for HC el. scootere med elektrisk uttak for lading.



Sak 8

## **Solcellepanel**

**Forslag fremmet av:** Ronnie Saxlund

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Solcellepanel på taket for strøm til eget forbruk - fellesareal

- Styret får i oppdrag å sjekke ut mulighet å sette solcellepanel på taket, for å kunne produsere strøm til eget forbruk i NS4 fellesareal 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.

### **Styrets innstilling**

Styret er positiv til forslaget, men det er kanskje ikke akkurat tiden for dette nå.

Styret anbefaler å ta opp forslaget igjen ved en senere anledning.

### **Forslag til vedtak**

Styret får i oppdrag å sjekke ut mulighet å sette solcellepanel på taket, for å kunne produsere strøm til eget forbruk i NS4 fellesareal 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.



Sak 9

### **Fornyelse av ventilasjonsanlegg/rørsystem**

**Forslag fremmet av:** Ronnie Saxlund

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ser på alternativer til utbedring/fornyelse av ventilasjonsanlegg, som kan gi bedre gjennomlufting/luftkvalitet i alle leiligheter.

#### **Styrets innstilling**

Det er allerede en prosess på dette i dag, anlegget renses jevnlig etter tidsintervaller anbefalt av leverandør og vifter på taket kontrolleres på samme måte.

#### **Forslag til vedtak**

Styret ser på alternativer til utbedring/fornyelse av ventilasjonsanlegg, som kan gi bedre gjennomlufting/luftkvalitet i alle leiligheter.



Sak 10

## **Sjekk av avløpsrør**

**Forslag fremmet av:** Ronnie Saxlund

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret får gjort en ny sjekk av avløpsrør og hvilke behov/kostnadersameiet kan stå ovenfor når det gjelder fornyelse av disse.

### **Styrets innstilling**

Det er allerede en prosess på dette i dag sammen med Sameiet NS 1. Det har vært utført kontroll og rørene er i en bedre forfatning en antatt og det er lagt inn en fornyelse i vedlikeholdsplan for 2024, event når vi får hovedoppgjøret for salg av tomten.

### **Forslag til vedtak**

Styret får gjort en ny sjekk av avløpsrør og hvilke behov/kostnadersameiet kan stå ovenfor når det gjelder fornyelse av disse.



Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**John Arne Hansen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Arne Mygland**

**Sigurd Næss**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 2 år

**Annette Elisabeth Lausund**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.