



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 777 407	18 926 224
Sum inntekter		18 777 407	18 926 224
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		10 879 276	10 588 154
Sum kostnader		11 278 626	10 987 505
Driftsresultat		7 498 781	7 938 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 425	19 303
Sum finansinntekter		79 425	19 303
Annen finanskostnad		5 285 320	2 765 826
Sum finanskostnader		5 285 320	2 765 826
Netto finans		-5 205 895	-2 746 523
Resultat før skattekostnad		2 292 886	5 192 196
Årsresultat		2 292 886	5 192 196
Totalresultat		2 292 886	5 192 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 292 886	5 192 196
Sum overføringer og disponeringer		2 292 886	5 192 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		86 030 037	86 030 037
Sum varige driftsmidler		86 030 037	86 030 037
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		179 538	68 459
Sum finansielle anleggsmidler		179 538	68 459
Sum anleggsmidler		86 209 575	86 098 496
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		297 265	293 672
Sum fordringer		297 265	293 672
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 867 105	3 581 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 867 105	3 581 061
Sum omløpsmidler		4 164 370	3 874 733
SUM EIENDELER		90 373 945	89 973 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 200	25 200
Sum innskutt egenkapital		25 200	25 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		60 701 603	62 994 489
Sum opptjent egenkapital		-60 701 603	-62 994 489
Sum egenkapital		-60 676 403	-62 969 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 788 075	121 276 877
Øvrig langsiktig gjeld		31 179 193	31 070 695
Sum annen langsiktig gjeld		149 967 268	152 347 572
Sum langsiktig gjeld		149 967 268	152 347 572
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		736 675	56 186
Leverandørgjeld		346 405	538 760
Sum kortsiktig gjeld		1 083 080	594 946
Sum gjeld		151 050 348	152 942 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 373 945	89 973 229



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411005

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 777 407	18 926 224
Sum inntekter		18 777 407	18 926 224
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Annen driftskostnad		10 879 276	10 588 154
Sum kostnader		11 278 626	10 987 505
Driftsresultat		7 498 781	7 938 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 425	19 303
Sum finansinntekter		79 425	19 303
Annen finanskostnad		5 285 320	2 765 826
Sum finanskostnader		5 285 320	2 765 826
Netto finans		-5 205 895	-2 746 523
Resultat før skattekostnad		2 292 886	5 192 196
Årsresultat		2 292 886	5 192 196
Totalresultat		2 292 886	5 192 196
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 292 886	5 192 196
Sum overføringer og disponeringer		2 292 886	5 192 196



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

86 030 037

86 030 037

Sum varige driftsmidler

86 030 037

86 030 037

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

179 538

68 459

Sum finansielle

anleggsmidler

179 538

68 459

Sum anleggsmidler

86 209 575

86 098 496

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

297 265

293 672

Sum fordringer

297 265

293 672

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

3 867 105

3 581 061

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 867 105

3 581 061

Sum omløpsmidler

4 164 370

3 874 733

SUM EIENDELER

90 373 945

89 973 229

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

25 200

25 200

Sum innskutt egenkapital

25 200

25 200

Opptjent egenkapital



Udekket tap	60 701 603	62 994 489
Sum opptjent egenkapital	-60 701 603	-62 994 489
Sum egenkapital	-60 676 403	-62 969 289
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 788 075	121 276 877
Øvrig langsiktig gjeld	31 179 193	31 070 695
Sum annen langsiktig gjeld	149 967 268	152 347 572
Sum langsiktig gjeld	149 967 268	152 347 572
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	736 675	56 186
Leverandørgjeld	346 405	538 760
Sum kortsiktig gjeld	1 083 080	594 946
Sum gjeld	151 050 348	152 942 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	90 373 945	89 973 229



Organisasjonsnr: 947 853 627
SKANSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 436

Skansen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Skansen Borettslag

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:

6. mai 2024 kl. 18:30, Bakås skole auditorium.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av Husordensregler (punkt 2)
8. Endring av Husordensregler (punkt 18)
9. Krav om retningslinjer for varmepumper
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Skansen Borettslag



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
Styreleder er valgt.

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste 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

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rådgiveren i OBOS foreslått. Protokollvitner velges i salen.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000



Sak 7

Endring av Husordensregler (punkt 2)

Forslag fremmet av:

Bengt Gaska

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"All kjerneboring og pigging i betongkonstruksjoner skal være godkjent av styret, det vil si at skriftlig søknad må sendes styret til godkjenning. Søknaden må inneholde plan og tidsperspektiv på arbeidet, samt navn på de som skal utføre arbeidet.

Kjerneboring og pigging i betong skal kun foregå i tidsrommet mellom kl.12.00 og kl.15.00 og på følgende ukedager tirsdag, onsdag og torsdag, og kun 2 timer pr. dag. Dette av hensyn til de øvrige beboerne og at det kan finnes beboere som har kvelds og nattarbeid og dermed et behov for å kunne sove ut over formiddagen.

Beboerne skal varsles av styret når kjerneboring/pigging i betong skal finne sted. All boring i vegger, gulv og tak skal klareres med styret.

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2.:

- Støyende Snekring, hamring og lignende samt bruk av elektriske sager som kapp og gjæresager, drill, luftverktøy, kompressorer må ikke finne sted før kl.10.00 og ikke etter kl.16.00 på vanlige hverdager.*
- På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl.11.00 og ikke etter kl. 14.00.*
- På søndager – og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.*

Styrets innstilling

Vedtektene og husordensreglene borettslaget vi har i dag dekker stort sett det innkomne forslaget. Varslinger om støyende arbeider har ikke alltid vært like tydelige. Her er det forbedringspunkter.

To sentrale utgangspunkter er: Hvorfor er det nødvendig å utføre slikt tungt og bråkende arbeid, og hvilke konsekvenser skal iverksettes dersom avtalt boretid trekker ut?

Borettslagets vedtekter, paragraf 4-3 (Bygningsmessige arbeider), 5-1 (Andelseiers vedlikeholdsplikt) og 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning) kommer inn under hva som styret skal vurdere knyttet til slike søknader.

Styret støtter ikke forslaget, men er åpen for å justere tidspunkter.

Deler av dagens husordensregler dekker det meste av dette forslaget.

Forslag til vedtak

Innskjerpelser på øvrige punkter i punkt 2 vedtas som fremlagt.



Sak 8

Endring av Husordensregler (punkt 18)

Forslag fremmet av:

Terje Næsgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ønskes at det gis anledning til installasjon av varmepumper tilknyttet til den enkelte leilighet.

Både innkjøps-/og Installasjonskostnader av varmepumpen dekkes av den enkelte beboer.

(For at den enkelte skal kunne installere varmepumpe anbefales det at styret reinstallerer varmekabler i aktuelle nedløp for vann.

(det ar tidligere vært varmekabler i nedløpene, men disse ble fjernet i forbindelse med rehabiliteringen)).

Styrets innstilling

Styreleder har innhentet retningslinjer og regler fra andre borettslag som har lagt til rette for installasjon av varmepumper. Noen borettslag har blanding av blokker og rekkehus, og i disse borettslagene er det kun lov å montere varmepumper i rekkehusene. Disse borettslagene har gitt tydelige og klare forutsetning når det gjelder montering, vedlikehold, støy og vibrasjoner og plassering.

I vårt borettslag er det ganske opplagt at en flere leiligheter vanskelig kan ha varmepumpe bl.a. p.g.a. mulig støy. Kondensvann er et spesielt problem om vinteren. Forsikringsdekning forårsaket av varmepumpen er også et vesentlig og vanskelig punkt.

Styreleder har utformet et informasjonsskriv om varmepumper i vårt borettslag. Dersom generalforsamlingen går inn for varmepumper ber styret om at det får en fullmakt til å utarbeide Retningslinjer, krav og forutsetninger, og at Husordensreglenes pkt. 18 tilpasses. Informasjonsskrivet skal utdeles på generalforsamlingen, eller inngå i innkallingen.

Styrets flertall innstiller seg negativt til saken. Styret gikk igjennom en kravliste og hadde sin diskusjon rundt denne.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede/avklare hvilke regler/betingelser som skal gjelde i forbindelse med installasjon av varmepumpe i den enkelte leilighet. Dette kan f.eks. være plassering, støy, avrenning vann, etc.

Sak 9

Krav om retningslinjer for varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har i vinter fått innhentet forskrifter, krav og retningslinjer fra to andre borettslag om temaet. Begge disse borettslagene består av leiligheter i blokker og rekkehus. Det ble kun – etter strenge krav - gitt adgang til å montere varmpumper i rekkehusene.

Styret har hatt et bredt blikk på disse to borettslagenes retningslinjer da styret i Skansen borettslag skrev ned et utkast til «Retningslinjer, krav og forutsetning for varmpumper» i vårt eget borettslag. Dette kan og bør være utgangspunktet for generalforsamlingens diskusjon om Varmepumper.

Innledningsvis skal det sendes en skriftlig søknad til styret, og søknaden skal inneholde følgende opplysninger om varmpumpen og monteringen:

- Med varmpumpe menes luftinntak gjennom vegg fra balkongen til varmpumpen.
- Det er kun andelseier som kan søke. Etter fullmakt godtas ikke.
- Støynivåer i desibel (dB) inne og ute skal oppgis.
- Det skal fremlegges navn på leverandør og montør, samt dokumentert produktspesifikasjoner på varmpumpe som søkes installert.
- Utvendige mål.
- Forslag til serviceavtale.
- Forslag til plassering.

NB: I Skansen borettslag er den arkitektoniske løsningen slik at for et større antall leiligheter kan det ikke påregnes godkjenning til å montere varmpumpe, p.g.a. støy fra varmpumpen til naboer.

Den praktiske gjennomføringen etter godkjenning:

- 1. Andelseier har ikke lov å montere varmpumpe før søkeren har fått tilbakemelding fra styret om godkjenning. Styret vil så avgjøre hvor på balkongen varmpumpen skal monteres. Varmpumpe som er montert i strid med forutsetninger, krav og retningslinjer skal demonteres og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmpumpen ble satt opp; - alt dette for andelseieres regning.*
- 2. Underskrevet og bindende service- og vedlikeholdsavtale mellom installatøren og andelseieren/eierne skal legges frem for styret etter godkjenning og før montering. Den første avtalen kan ha en varig på tre/fem eller ti år, og det er andelseier som har det fulle ansvaret for at avtalen forlenges i god tid før hvert utløp. Avtalen skal vare så lenge som varmpumpen er montert i leiligheten. Dette gjelder også dersom varmpumpen ikke brukes. En defekt varmpumpe skal demonteres. (En varmpumpe har en levetid på pluss/minus 15 år).*
- 3. Varmepumpen skal tilfredsstille de siste forskriftskrav til støy, driftssikkerhet, miljøkrav, plassering og vibrasjoner i bygningen. Andelseieren er ansvarlig for at varmpumpen er tilpasset norsk klima, den skal være CE-merket og av type «inverter» (trinnløs).*
- 4. Støy som genereres skal ikke overstige forskriftenes krav på 35 dB i oppholdsrom hos naboer, (kfr. Forskrift om grenseverdier for støy). Dersom det ved måling viser seg at varmpumpen genererer støy over denne verdien er andelseier ansvarlig for å redusere støyen til under grenseverdien, eller eventuelt demontere varmpumpen. Kravet til støy gjelder også for åpent vindu. Varmepumpen får heller ikke generere vibrasjoner i bygningen til naboers ubehag.*
- 5. Dersom installasjon etter oppstart medfører klager fra naboer på sjenerende støy vil dette medføre ny vurdering av søknaden, og ikke bare plasseringen av den monterte varmpumpen. Borettslaget kan pålegge*



fjerning hvis varmepumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse, og fasaden skal tilbakeføres til samme stand som før varmepumpen ble satt opp.

6. Andelseier har all risiko for varmepumpens drift og vedlikehold, og eventuelle skade/skader som varmepumpen påfører borettslagets bygninger, og eventuelle ulemper som påføres naboer i form av støy og forhold nevnt i husordensreglene.

7. Utedelen av varmepumpen skal monteres lavt på balkongen slik at den ikke er synlig og følgelig ikke kommer inn under begrepet «fasadeendring».

8. Kondensvann fra utedelen kan ikke renne fritt. Vannet forutsettes samlet på forsvarlig måte slik at det ikke oppstår problemer med fukt, lukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging o.l. Avløpsrør fra balkongene skal ikke benyttes.

9. Kondensvann fra innedelen må ledes og sikres slik at det ikke oppstår bygningskade med vannsøl når varmepumpen brukes som kjøling om sommeren.

10. Borettslaget skal ikke ha utgifter knyttet til andelseiers varmepumpe. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringsskade forårsaket av varmepumpen.

11. Andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av borettslagets bygningsmasse. Ved demontering av varmepumpen er det andelseieren som er ansvarlig for å tilbakeføre borettslagets bygning til samme stand som før varmepumpen ble satt opp. Dersom pålegg fra borettslaget ikke etterkommes kan borettslaget fjerne varmepumpen for andelseiers regning.

12. Alle kostnader til utbedring og skader som kan tilskrives installasjonen av denne skal dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet

13. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier og eiendomsmegler kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styregodkjennelsen av ny eier at leiligheten aksepterer det ansvaret som følger med installasjonen av varmepumpen og at en ny service- og vedlikeholdsavtale med installatøren er inngått og at denne forelegges for styret før innflytting; dersom dette ikke følges opp skal varmepumpen demonteres.

14. Dersom en andelseier har en varmepumpe hvor det ikke kan fremlegges en installasjonsavtale og service/vedlikeholdsavtale pålegges andelseieren å demontere varmepumpen for egen regning.

Styrets innstilling

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Forslag til vedtak

De fremlagte retningslinjene godkjennes.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Sørhus

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Sætre
- Merete Persheim

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Holter
- Kristine Kivle
- Marianne Rasmussen
- Mona Khan

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Geir Hasse Hofseth

Vedlegg

1. Instilling valgkomiteen Skansen Borettslag 020424.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håkon Sørhus

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magdalena Johansson



Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Asbjørg Hugdal

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Hanan El Idrissi

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Hilde Kongshaug Malmø



ÅRSRAPPORT 2023

FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

(Styrets årsberetning: fra generalforsamlingen 2023 til generalforsamlingen 2024)

(Årsregnskapet: kalenderåret 2023)

(Budsjett 2024: kalenderåret 2024)

På generalforsamlingen 4. mai 2023 ble følgende valgt:

Styret

Leder	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
Nestleder	Håkon Sørhus (valgt 2023)	Skansen terrasse 13
Styremedlem	Merete Persheim (valgt 2022)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Magdalena Johansson (valgt 2023)	Skansen terrasse 27
Styremedlem	Kari Sætre (valgt 2022)	Skansen terrasse 20
Varamedlem	Nina Andresen	Skansen terrasse 23
Varamedlem	Frode Holter	Skansen terrasse 21
Varamedlem	Mona Khan	Skansen terrasse 24
Varamedlem	Marianne Rasmussen	Skansen terrasse 22

(styreleder velges årlig, styremedlemmer for 2 år, varamedlemmer velges årlig)

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
Vara	Håkon Sørhus	Skansen terrasse 13

Valgkomité

Hilde Kongshaug Malmø	Skansen terrasse 13
Asbjørg Hugdal	Skansen terrasse 21
Hanan El Idrissi	Skansen terrasse 26

Styret består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget innestår for at det ikke er forskjellsbehandling av kjønn ved valg og tillitsverv, og det samme ved utførelser av oppgaver og representasjon.

Generelle opplysninger om Skansen borettslag

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981.

Skansen borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947 853 627, og er beliggende i Alna bydel i Oslo kommune med følgende adresse:

Skansen terrasse 11-31 og Skansen terrasse 18-28.

Borettslagets eiendommer ble kjøpt i 1985/6 av Oslo kommune, (gårds- og bruksnummer):

108/30 (gjeste p-plassen)	2.752,3 m ² ,	108/32 («lilleskogen»)	2.614,0 m ²
108/34 (veien, Skansen terrasse)	2.062,7 m ² ,	109/43 (bolig-området)	36.946,7 m ²
totalt areal: <u>44.357,7 m²</u>			

I 2003 var det et makeskifte med OBOS Forretningsbygg AS, - avgitt ble eiendommen 108/28 og inn kom 108/32 (lilleskogen). (Borettslaget fikk utbetalt et mellomlegg; avgitt areal var større enn mottatt areal).



Borettslagets bygninger og eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, polisnr. 8079339. (Se bakerst i heftet om forsikring, og om melding av skader).

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Skansen borettslag 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.

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCooper AS.

STYRETS ARBEID.

Til styremøtene kalles også varamedlemmene inn. Under møtene kan de uttale seg og delta i diskusjonene, men de avgir ikke stemme i styreavgjørelser.

Styret har skrevet en Manual for styret, som er en oversikt over ansvarsfordelinger i styret, rutiner for driften av borettslaget og huskeliste for faktureringer for inntekter til borettslaget.

MØTER

Det er i perioden holdt 9 styremøter. Styret har behandlet 8 til 12 saker på hvert møte, og sakene har vært beslutnings-, protokollerings og orienteringssaker. De store sakene har vært: oppfølging av rehabiliteringene, skifte av glassplater (Lumon), ny belysning i trappeganger og kjellere, solceller på takene, ny belysning i blokkene og garasjene. Styret holder mellom møtene jevnlig kontakt pr. e-post, SMS og telefon. Avgjørelser fra slike «møter» innrapporteres i det følgende styremøtet, og vedtak blir protokollert.

DRIFT OG ØKONOMI

Endring i rutiner vedrørende innbetaling til borettslaget. Kontantinnbetalinger til borettslaget driftskonto 9820.17.56456 fra beboere skal skje via nettbank (KID-nr. 8850000029835 (5 null-tall).

Utlegg, som beboerne har og som skal dekkes av borettslaget, skal skje via nettet, søk: Utlegg OBOS, følg instruksene og ta bilde av kvitteringen.

Vår sparekonto ønskes bygget opp slik at borettslaget i størst mulig grad selvfinansierer begrensede vedlikehold og oppgraderinger. (Dette skjer med overskudd i driftsregnskapet).

Renteutvikling: Vår lånerente i OBOS banken har fra sommeren 2021 steget fra 1,35% p.a. til 5,40% p.a. i februar 2024, en økning på 4,05% p.a. (Styringsrenten i Norges Bank har i samme periode steget fra 0,00 % p.a. til 4,50% p.a.). Norges Banks siste renteheving var i midten av desember 2023, (virkning fra slutten av januar 2024). Styret sendte i desember 2023 søknad til OBOS-banken om å holde tilbake en full oppfølging av vedtaket i Norges bank. OBOS-banken økte renten for vårt lån med 15 pkt. (i stedet for 25 pkt), - en besparelse på årsbasis på ca. kr 117.000. Borettslagets bankkonti ble i 2023 tilført renter av innestående på kr 78.169,- .



Etterskuddsvis, og gjeldende for 2023, mottok borettslaget fra OBOS miljøtiltak ca. kr 80.000. Dette ble kreditert driftskontoen i januar 2024.

Andre driftstiltak:

- Alle overvannskummene/sandfangerkummene ble tømt med sugepumpe i oktober 2023.
- Stoppekranene for vann til Skansen terrasse 11-17 og 19-23 ble reparert i oktober 2023. Teleskopene ble også skiftet. En utgift til kr 180.000, men som var meget nødvendig.
- Fjærene til garasjeportene ble skiftet i oktober 2023.
- Senere måtte styringssystemet til garasjeportene skiftes, da denne brant opp og det ble krøll på fjernstyringen.
- Komprimatorbilen var i borettslaget i siste uke av april og 26. oktober 2023, og fortløpende er annet avfall kjørt bort.
- Trimrommet ble vasket og ryddet mandag 18. september 2023.
- Lampene i oppgangene, garasjene, trappegangene og fellesarealene i kjellerne. Produksjonen av pærer og lysrør til disse fases nå ut og derfor måtte ny armatur inn. Dette tiltaket ble gjort i januar og februar 2024. Utskiftede lamper i trappegangene av nyere dato ble ombrukt i kjellere. De nye LED-lampene har en levetid på 80.000 timer, de er sensorstyrt, antallet lamper er redusert med 1/3, og energiforbruket reduseres med 60-75%.
- I mars 2023 ble nedre del av avløpsrørene (bunnrørene) spylt med trykkvann og varmtvann. En del propper av varierende størrelse og kompleksitet ble fjernet.
- Den 14. juli 2023 ble alle gulvene og trappene i trappeoppgangene bonet.
-

Dugnaden i slutten av april var med tilfredsstillende fremmøte og aktivitet.

Julegranen ble tent søndag 3. desember i kaldt vintervær (minus 12 grader), og ca. 60 møtte opp. Kulden gjorde at levende musikk måtte avlyses. Varmt drikke og julekaker til de fremmøtte.

VAKTMESTER.

Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret mottok i november 2023 vaktmesterens «Egenkontroll 2023». Styret har hatt jevnlig møter med vaktmesteren om gjøremålene i borettslaget.

Det elektriske anlegget, vannsystemene, inspeksjonsrunder, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende og periodisk utført, og nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er utbedret. Nøddlyset i garasjene er oppgradert. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne om enkle og praktiske bistandsanmodninger fra beboere.

Tre nye benker ble i april 2023 kjøpt fra Ringerike fengsels snekkerverksted.



GRØNN ENERGI – SOLCELLER PÅ TAKENE.

I midten av mai ble selskapet Solway AS, (eies av OBOS og Hafslund), invitert til å befare takene i borettslaget for å vurdere mulighetene for montering av solceller til produksjon av «grønn energi». Utgangspunktet for styret var at takene kunne leies til et selskap som vil stå for installasjon, drift, vedlikehold og salg av elektrisk energi.

I slutten av juli kom det et omfattende og informativt tilbud på installasjon av solceller. På de ni takene våre er det i tilbudet plass til 826 solceller på 500 Watt peak, som estimert kunne gi 327.290 kWh/år.

Total kostnad uten tilskudd kr 8.284.822, og med tilskudd kr 6.484.822.

Investeringen var forventet tilbakebetalt etter 14 år, og strømmen skulle være til eget bruk.

Totale årlige driftsutgifter, kr 124.306, var ikke innregnet i forretningsmodellen.

All risiko, forsikring, vedlikehold, reparasjoner ville ligge på Skansen borettslag, og borettslaget måtte finansiere investeringen.

Tilbudet var på ingen som helst måte det vi ba om. Tilbudet viste tydelig at med dagens tilskuddsordning ville det bli en meget dyr og ulønnsom ekstra energikilde for borettslaget. Med å leie ut taket til en driftsansvarlig ville borettslaget være sikret en avtalemessig jevn inntekt.

AKTIVITETSROMMET

(stue, kjøkken og bad), i Skansen terrasse 24 leies ut etter vurdering av andelseiere/leiere og formål. Det har vært flere langtidsutleier.

I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, rømmingstid, hensyn til nærmeste naboer, lokalets egnethet og beskaffenhet. Ny belysning i januar 2024. I løpet av 2023 ble hvitevarene oppgradert.

TRIMROMMET

I september ble trimrommet vasket ned, og overflødig og ødelagt utstyr ble fjernet. I tillegg ble det kjøpt inn ny panelovn. Styret besluttet å skifte låssylinder til trimrommet, som følge av at uvedkommende er sett og observert i trimrommet. Skiftet av nøkkel skjedde i første uke av januar 2024. Ny belysning i januar 2024.

TELIA

Styret forlenget fra 1. mars 2023 den kollektive bredbånd- og TV-avtalen med Telia.

Styret vurderte alternative løsninger hvor både pris og bredde i TV-tilbudet ble veiet; og dessuten at en omstilling til ny leverandør krever betydelig tid og tilpassing.

Ved å fremskynde ny avtaleperiode til 1. mars 2023 har Skansen borettslag spart på ca. kr 50.000 på årsbasis. (Litt lavere pris og fremskutt tidspunkt for ny avtale).

Skansen borettslag eier fibernettet i borettslaget.

POLITIET.

Politiet er fra høsten 2023 mer synlig på Ellingsrud. Dette etter bl.a. innspill fra nærområdet.



EL-BILLADING.

Ohmia Charging AS (Trønderenergi) monterte i 2021 infrastrukturen til det nye ladeanlegget. Det er Ohmia Charging AS som eier og administrerer ladeanlegget. Selskapet hadde et navnebytte i 2022 til Aneo Mobility AS. Kontaktpunkter er montert på alle p-plassene i garasjen.

(I tillegg har Oslo kommune satt opp ladeplasser i Erling Michelsens vei, i Nordre Fjellstad brl.)

Brukerne av ladeplassene i borettslaget betaler i månedsprisen for drift, service, vedlikehold, oppgradering og strømforbruk.

Strømprisen for el-billading styres av Aneo.

Skansen borettslag har en avtale med Ohmia Charging AS/Aneo Mobility AS med 60 måneders løpetid fra desember 2021. I desember 2026 har vi en rettighet til å kjøpe anlegget, men ingen plikt. (Alternativt må Aneo Mobility AS ta ned anlegget dersom vi ikke kommer til enighet om den fremtidige driften av anlegget). Avtalen fra 2021 er god for borettslaget, og så fordelaktig at Aneo for et drøyt år siden kom med et innspill om at de ønsket oss over til en ny ordning med bl.a. nedbetaling av anleggets kostnad, - uten avskrivning for perioden fra da det ble satt i drift! Dette sa styret nei til.

I desember 2023 ble talt opp 64 ladebokser. Antallet p-plasser i garasjene, øvre og nedre plan, er 237. (16 leiligheter har ikke p-plass i garasjene, men 5 leiligheter har reserverte p-plasser på gjesteparkeringsplassen).

INFO-SKRIV

Styret har etter behov forfattet og distribuert et info-skriv om aktualiteter og hendelser i borettslaget. Dette sendes som e-post til andelshavere som har e-postadresse, og dessuten settes info-skrivet opp på oppslagstavlen i hver oppgang.

STRØMAVTALE

I august 2021 opprettet styret en 3 års strømvavtale med Hafslund (Trygg Bedrift) med 1 års oppsigelsestid. (Hafslund har i løpet av 2022 skiftet navn til Fortum).

Myndighetenes kompensasjonsordninger medvirket til at våre energiutgifter ble lavere enn budsjettert.

REHABILITERINGEN AV GARASJENE OG OVERVÅKING.

I desember 2021 ble garasjene ferdigstilt, og en 1 årskontrull skjedde i 2023.

Det er oppdaget bobler i overflatebelegget. Disse blir blitt reparert og utbedret under garantien som ligger i avtalen.

Overvåkningen av p-plassene fungerer som ønsket. Noen hendelser med bl.a. skribling på biler er blitt dokumentert, og partene er kontaktet.

VEIEN, Skansen terrasse (Gnr. 108 bnr. 34, Oslo).

Den 17. oktober 2022 ble veien fra Trygve Nielsen vei og i retning Bakås skole reasfaltert. Det er ikke sett skader på det nye asfaltdekket.

VARMTVANNBEREDERE.

Det oppdages noen ganger i året lekkasjer fra rørene fra varmtvannsberederne. Styret har dette under løpende observasjon. (Se siste del av årsmeldingen).

VASKERIENE.

I 2021 ble det kjøpt og satt inn tre nye middels store (10 kg) vaskemaskiner i nr. 11, nr. 26 og nr. 25 i desember 2021. Disse tre nye maskinene har fungert utmerket. De utslitte maskinene er blitt fjernet. En ny tørketrommel i nr. 25 er kjøpt inn i januar 2024.



TRÆRENE, UTEANLEGG, LEKEPLASSER OG GRØNTOMRÅDER.

Vaktmesteren ser over disse løpende. Nedklipping av villskudd skjedde på våren 2024.

BAKÅS SKOLE ble åpnet til skoleåret 2022/23. Nå er det ca. 400 elever på skolen, det doble av hva det var inntil sommeren 2020. Vi får disponere aulaen til våre generalforsamlinger.

DYREHOLD (Fortrinnsvis katt og hund)

Styret er misfornøyd med at en del beboere, som har husdyr, ikke har undertegnet borettslagets *Avtale om dyrehold*.

Andelseiere velger frivillig å ha dyr i leiligheten, men dyreholdet skal ikke være belastende for naboer og borettslaget. Styret har fått innrapportert katteavføring på balkongmøblement og i sandkassene. Oppsetting av kattetrapp eller annen inn/utkonstruksjon for frittgående katter er ulovlig.

I henhold til borettslaget vedtekter kan manglende vilje og hensikt å undertegne Avtalen om dyrehold, og etterlevelse av borettslagets Husordensregler og vedtekter, medføre reaksjoner fra styret. Styret søker likebehandling av alle beboere.

PLANER I FREMTIDEN

Styret har fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift. De først nevnte (1 og 2) har stått i årsberetningen de siste årene, og de er fortsatt høyst aktuelle.:

- 1 Oppgradering av porttelefonanlegget,
- 2 Rørsystemet i berederrommene.

Som følge rehabiliteringen av 151 balkonger og garasjeanlegget har prioriteringer blitt endret, men rørprosjektet, som har vært nevnt de siste årene, er fortsatt å betrakte som påregnelig. Dette er i alle fall et dyrt prosjekt, som generalforsamlingen må og skal vedta.

Renovering/oppgradering av avløpsrørene må/kan påregnes i løpet av det kommende 10-året. Rørene er fra 1981, og den normale bruksperioden har passert det halve. Beboere som har planer om oppgradering/rehabilitering av badene bes kontakte styret på forhånd før det planlegges eller iverksettes arbeid. Renovering/oppgraderingen blir ikke iverksatt før avløpsrørene er kontrollert og status og tilstand er dokumentert. Til sist påhviler det generalforsamlingen å godkjenne gjennomføringen og finansieringen.

I tillegg ønsker styret å informere generalforsamlingen om at det er en rekke oppussings- og vedlikeholdsprosjekter som er mer eller mindre modne å gjøre noe med. Her er det en blanding av «Hva som er kjekt å gjøre» og «Hva som må gjøres». Eksempler:

- (1) Bedre brannsikkerheten. (Oppgradere røykdetektorer samt knytte disse til brannsentral. Seriekobling). Dette er ikke noe brannsikringskrav.
- (2) Ny belysning i kjeller / bod og garasjene, + trim, styre og aktivitetsrom. (Lampene og ledningene fra 1982). Utført januar og februar 2024.
- (3) Overflateoppussing av fellesvaskeriene. (Et dugnadsprosjekt?)
- (4) Overflateoppussing av fellesrom. (Et dugnadsprosjekt?)
- (5) Omgjøring av de nedlagte kjølerommene.
- (6) Rens, regulering, forbedring av avtrekksventilasjonen.



- (7) Isolering av garasjetrapp i S.t. 21. (Stort varmetap, ising om vinteren).
- (8) Etablering av avfallsbrønner. (Kan være lønnsomt. Enklere og rensligere avfallshåndtering. Frigir søppelrommet til andre formål. Minus: lenger avstand, is og snø vinterstid på veien til/fra).
- (9) Renovasjon/oppgradering av rør- vann inn og ut.
- (10) Oppgradering av porttelefonanlegget,
- (11) Rørsystemet i berederrommene.

Oppsummering:

- 1) forutsetter godkjenning fra generalforsamlinger p.g.a. stor utgift, og/eller omdisponering av fellesareal: 7, 9 (rørsystemet), 10, 11; løst anslag: kr 50 til 120 mill.;
- 2) betydelig utgift innenfor styrets fullmakt i hht. vedtektene (5% av årlige felleskostnader): 2, 5, 6, 8; løst anslag kr 1-3 mill.;
- 3) mindre utgift: 3, 4; kan inkluderes i normale vedlikeholdsutgifter.
- 4) Kun «kjekt å gjøre»: 1 (brannsikring)

Generalforsamlingen bes være klar over en erfaring: Prosjekter som kan planlegges og være forebyggende er rimeligere enn prosjekter som må håndteres under en akutsituasjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr.18 777 407.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr.-11 278 626

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -5 285 320

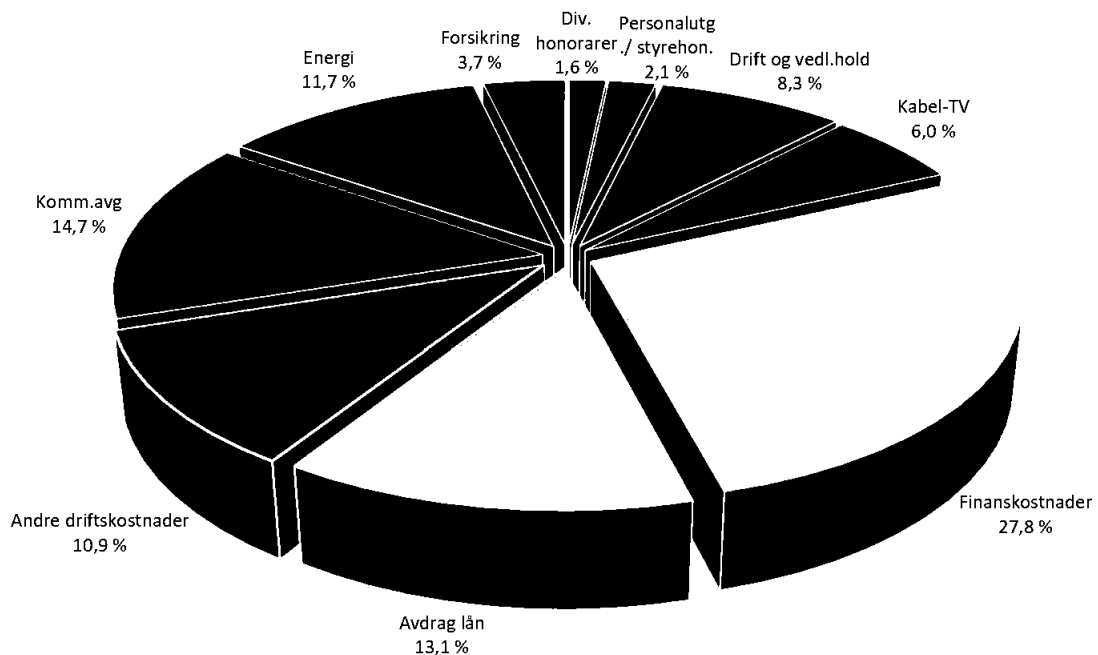
Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 075 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Skansen Borettslag.

Lån

Skansen Borettslag har 2 lån.

Et lån i OBOS banken med dagens rentesats 5,4% og siste termin 13.11.2051.

Et lån i Husbanken med flyende rente og ½ årlige annuiteter og siste termin 01.12.27.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skansen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SKANSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 853 627, KUNDENR. 436

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 279 787	2 004 856	3 279 787	3 081 290
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 292 886	5 192 196	2 992 950	2 274 350
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	121 053 982	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	15 -2 488 802	-124 970 613	-484 000	-2 266 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 581	-634	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-198 497	1 274 931	2 508 950	8 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 081 290	3 279 787	5 788 737	3 089 640
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 164 370	3 874 733		
Kortsiktig gjeld	-1 083 080	-594 946		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 081 290	3 279 787		



SKANSEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 536 174	18 037 308	18 571 000	19 434 000
Antenneanlegg		117 332	97 411	100 000	120 000
Andre inntekter	3	123 901	791 505	85 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 777 407	18 926 224	18 756 000	19 639 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 250	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-248 550	-238 530	-248 000	-263 400
Konsulenthonorar	7	-49 688	-111 073	-120 000	-80 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-50 400	-50 400
Drift og vedlikehold	8	-1 581 827	-2 330 122	-1 160 000	-1 075 000
Forsikringer		-693 774	-789 428	-850 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 789 196	-2 366 299	-2 842 800	-3 269 000
Energi/fyring		-2 225 378	-1 694 854	-1 850 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 148 101	-1 033 118	-1 050 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-2 077 237	-1 960 081	-2 115 500	-2 097 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 278 626	-10 987 505	-10 698 050	-10 960 650
DRIFTSRESULTAT		7 498 781	7 938 719	8 057 950	8 678 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 425	19 303	10 000	65 000
Finanskostnader	12	-5 285 320	-2 765 826	-5 075 000	-6 469 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 205 895	-2 746 523	-5 065 000	-6 404 000
ÅRSRESULTAT		2 292 886	5 192 196	2 992 950	2 274 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 292 886	5 192 196		

SKANSEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	84 500 000	84 500 000
Tomt		1 530 037	1 530 037
Miljøbankkonto, øremerket		179 538	68 459
SUM ANLEGGSMIDLER		86 209 575	86 098 496
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		297 265	293 672
Driftskonto OBOS-banken		1 298 505	159 349
Sparekonto OBOS-banken		2 568 600	3 421 712
SUM OMLØPSMIDLER		4 164 370	3 874 733
SUM EIENDELER		90 373 945	89 973 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 252 * 100		25 200	25 200
Udekket tap	14	-60 701 603	-62 994 489
SUM EGENKAPITAL		-60 676 403	-62 969 289
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	118 788 075	121 276 877
Borettsinnskudd	16	31 002 870	31 002 870
Avsetning bomiljøtiltak	17	176 323	67 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		149 967 268	152 347 572
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		346 405	538 760
Påløpte renter		545 554	25 695
Påløpte avdrag		191 121	30 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 083 080	594 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 373 945	89 973 229
Pantstillelse	18	176 552 870	176 552 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth	Magdalena Johansson	Merete Persheim
Kari Sætre	Håkon Sørhus	

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 336 832
Kabel-TV	359 856
Trappevask	350 784
Overvåkingsanlegg	298 620
Husleie	83 856
Ekstra kjellerbod	67 620
Parkeringsleie	44 943
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	18 542 511

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 180
Leie av Bod	-157
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	18 536 174

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	3 570
Lokale-/lagerleie	23 472
Automatpenger	19 570
Portåpner	250
Bruksvederlag vei	77 039
SUM ANDRE INNTEKTER	123 901

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

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 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS	-17 188
OBOS Prosjekt AS	-26 250
SUM KONSULENTHONORAR	-49 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-258 974
Drift/vedlikehold VVS	-481 962
Drift/vedlikehold elektro	-176 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 150
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 418
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 613
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 465
Egenandel forsikring	-42 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 581 827

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-36 946
Vann- og avløpsavgift	-1 915 706
Renovasjonsavgift	-836 544
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 789 196

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-92 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 250
Driftsmateriell	-3 800
Lyspærer og sikringer	-24 380
Vaktmestertjenester	-1 487 938
Vakthold	-18 539
Renhold ved firmaer	-354 264
Andre fremmede tjenester	-4 473
Trykksaker	-5 165
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 190
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 990
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 705
Andre kontorkostnader	-5 232
Telefon, annet	-10 257
Bank- og kortgebyr	-2 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 077 237

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 181
Andre renteinntekter	1 256
SUM FINANSINNTEKTER	79 425

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-54 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 230 666
SUM FINANSKOSTNADER	-5 285 320

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	84 500 000
SUM BYGNINGER	84 500 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.108/bnr.30 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-121 053 982

Nedbetalt tidligere

1 646 014

Nedbetalt i 2023

2 134 689

-117 273 279

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2002

-6 000 000

Nedbetalt tidligere

4 131 091

Nedbetalt i 2023

354 113

-1 514 796

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-118 788 075

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983

-31 002 870

SUM BORETTSSINNSKUDD

-31 002 870

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-176 323

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-176 323

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 002 870
Pantelån	118 788 075
Påløpte avdrag	191 121
TOTALT	149 982 066

Bygninger	84 500 000
Tomt	1 530 037
TOTALT	86 030 037



Annen informasjon om borettslaget

Styret har kontor i Skansen terrasse 22. Styret kan nås på telefon 97689227, e-post styret@skanbo.no Hjemmeside: www.skanbo.no
Styrets kontortid er første mandagen i måneden fra kl. 18.00 – 19.00

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 borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

TRIMROM/ AKTIVITETSROM

Borettslaget har etablert et lite trimrom i skansen terrasse 28, som kan brukes av beboere i borettslaget.

Det må signeres en avtale, og betales for dette, samt depositum for nøkkel.

Borettslaget har også et lite lokale for utleie i nr. 24 (aktivitetsrommet). Dette rommet egner seg for mindre selskaper, maks 24 personer, samt for overnatting ved f.eks. besøk. Rommet har et lite kjøkken, samt toalett og dusj.

For mer info om bruk av trimrom og aktivitetsrommet, kontakt styre.

VAKTMESTERTJENESTE

Laffen Drift og Vedlikehold AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Skansen terrasse 18 og er åpent onsdag og fredag mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Laffen Drift og Vedlikehold kan også kontaktes på telefon 918 70 872 eller e-post: post@laffens.no.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2023.

PARKERING

Borettslaget har gjesteparkeringsplasser og garasjer. Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det henvises også til borettslagets hjemmeside.

NØKLER/SKILT

Nøkler til oppgangsdørene samt navneskilt til postkasser og ringeklokker kan bestilles hos vaktmester i kontortiden, alternativt bestilles ved å sende e-post til styret eller vaktmester på vaktmesterkontoret onsdag og fredag mellom kl 12.00 og 13.00. Bestilling kan også gjøres via borettslagets hjemmeside.

VASKERI

Fellesvaskeriet er i Skansen terrasse 11, 25 og 26 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter kan kjøpes i styrerommet den 1. mandagen i hver måned eller hos Laffen Drift og Vedlikehold AS i kontortiden som er kl. 12.00 – 13.00 onsdag og fredag.

RENHOLD

Ren Service AS overtok den ukentlige trappevasken fra 1. januar 2023 fra Økonomiske Løsninger AS. Den gamle avtalen løper videre.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8079339. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarslere, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Høsten 2022 var det en periodisk 5 årskontroll av pulverapparatene, og utdeling av to nye røykvarslere.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnad.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Korttidsutleie (inntil 30 dager i kalenderåret) skal meldes til styret.

Se Husordensregulenes pkt. 21.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Kabel-TV**

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget får levert strøm fra Fortum.

Energimerking

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

www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 17 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
6	2	3 138 333
8	3	4 076 250
3	4	3 750 000



0436 Skansen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Sørhus Adresse Skansen Terrasse 13
E-postadresse.....

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Merete Persheim Adresse Skansen Terrasse 22
E-postadresse.....

Navn: Kari Sætre Adresse Skansen Terrasse 21
E-postadresse.....
Geir Hasse Hofsaeth som styremedlem for 1 år
Adresse: Skansen Terrasse 24

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Frode Holter Adresse Skansen Terrasse 21
E-postadresse.....
2. Navn: Mona Khan Adresse Skansen Terrasse 24
E-postadresse.....
3. Navn: Marianne Rasmussen Adresse Skansen Terrasse 22
E-postadresse.....
4. Navn: Kristine Kivle Adresse Skansen Terrasse 13
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Håkon Sørhus Adresse Skansen Terrasse 13

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magdalena Johansson Adresse Skansen Terrasse 27

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Asbjørg Hugdal Adresse Skansen Terrasse 21
E-postadresse.....

Navn: Hanan El Idrissi Adresse Skansen Terrasse 26
E-postadresse.....

Navn: Hilde Kongshaug Malmø Adresse Skansen Terrasse 13
E-postadresse.....

Dato.....02.04.24..... I valgkomiteen for Skansen Borettslag

Hilde Kongshaug Malmø Hanan El Idrissi

Asbjørg Hugdal



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 436 Selskapsnavn: Skansen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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