



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 224 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDSKRENTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: linh trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 439 121	11 947 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 439 121</b>	<b>11 947 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		445 205	418 926
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		8 431 707	9 223 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 949 378</b>	<b>9 714 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 489 744</b>	<b>2 232 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		103 647	93 814
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 647</b>	<b>93 814</b>
Annen finanskostnad		335 242	247 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 242</b>	<b>247 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 595</b>	<b>-153 421</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 258 149	2 079 306
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		102 002 479	102 002 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 397	289 863
Sum varige driftsmidler		102 219 876	102 292 342
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		248 892	
Sum finansielle anleggsmidler		252 492	3 600
Sum anleggsmidler		102 472 368	102 295 942
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 827	
Andre fordringer		133 349	666 800
Sum fordringer		142 176	666 800
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 149 927	1 180 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 149 927	1 180 074
Sum omløpsmidler		4 292 103	1 846 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		23 100	23 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 269 603	41 011 454
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 269 603</b>	<b>41 011 454</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 292 703</b>	<b>41 034 554</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 558 496	12 156 409
Øvrig langsiktig gjeld		49 981 852	49 734 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 540 348</b>	<b>61 890 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 540 348</b>	<b>61 890 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 122	1 674
Leverandørgjeld		1 338 897	1 188 904
Skyldige offentlige avgifter		843	2 095
Annen kortsiktig gjeld		588 559	24 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 931 421</b>	<b>1 217 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>62 471 769</b>	<b>63 108 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393812

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 224 186  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDSKRENTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: linh trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 439 121	11 947 420
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 439 121</b>	<b>11 947 420</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		445 205	418 926
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		8 431 707	9 223 301
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 949 378</b>	<b>9 714 693</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 489 744</b>	<b>2 232 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		103 647	93 814
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>103 647</b>	<b>93 814</b>
Annen finanskostnad		335 242	247 235
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 242</b>	<b>247 235</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 595</b>	<b>-153 421</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 258 149	2 079 306
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		102 002 479	102 002 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		217 397	289 863
Sum varige driftsmidler		102 219 876	102 292 342
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		248 892	
Sum finansielle anleggsmidler		252 492	3 600
Sum anleggsmidler		102 472 368	102 295 942
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 827	
Andre fordringer		133 349	666 800
Sum fordringer		142 176	666 800
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 149 927	1 180 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 149 927	1 180 074
Sum omløpsmidler		4 292 103	1 846 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	23 100	23 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	44 269 603	41 011 454
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 269 603</b>	<b>41 011 454</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 292 703</b>	<b>41 034 554</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 558 496	12 156 409
Øvrig langsiktig gjeld	49 981 852	49 734 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 540 348</b>	<b>61 890 609</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 540 348</b>	<b>61 890 609</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 122	1 674
Leverandørgjeld	1 338 897	1 188 904
Skyldige offentlige avgifter	843	2 095
Annen kortsiktig gjeld	588 559	24 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 931 421</b>	<b>1 217 653</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>62 471 769</b>	<b>63 108 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Nordskrenten Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 500





## Velkommen til årsmøte i Nordskrenten 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:

4. mai 2023 kl. 18:00, Nordstua.

### 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Jern rist utenfor inngangspartiet
7. Sykkelstativ i kjellerne
8. Radonkontroll, vedlikehold og tiltakskontroll
9. Krav om skriftlig informasjon knyttet til oppussing av bad
10. Nedsette en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede tiltak og estimere kostnader av vedlikehold av rekkehusene.
11. Endring av husordensreglene § 4, punkt 3
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av Valgkomité
15. Valg av Utvalg



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Nordskrenten 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Anders Thorud (Obos) velges.

### Forslag til vedtak

Anders Thorud velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] velges,

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 0500 Nordskrenten borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

Budsjettet for styrehonorar var på kr 400 000, mens styret foreslår å redusere beløpet til kr 360 000 for å være solidariske med beboerne i disse trange økonomiske tider.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 360 000.

Sak 6

## Jern rist utenfor inngangspartiet

### Forslag fremmet av:

Terje Bråthen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Savner rist utenfor inngangspartiet. Det kommer MYE grus inn i gangen. Nr84 og mange flere.



## Styrets innstilling

Det må freses ned metallgitter i asfalten foran 14 oppganger, gitterne vil også bli glatte på enkelte vinterdager og kan medføre skader, i tillegg til at f.eks. hunder kan skade seg ved å sette fast poten. Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

## Forslag til vedtak

Sette inn jern rister utenfor inngangspartiene

Sak 7

## Sykkelstativ i kjellerne

### Forslag fremmet av:

Terje Bråthen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg savner bedre sykkelstativ i kjeller. Da mange har og vil få dyrere og tyngre sykler holder det ikke bare med å låse forhjul. Må ha noe å låse rammen til også. Sykkel som ikke har støtte velter og skader andre.

## Styrets innstilling

De gamle stativene i bodene er blitt satt opp av en beboer for 30 år siden, av tilbøydd armeringsjern. Styret hadde for ca 10 år siden anskaffet sykkelstativer for 3-4 sykler, disse kan stå fritt eller monteres på vegg. Styret støtter forslaget og kan levere ut sykkelstativer som ligger i vaktmesterboden. Det er tilrådelig å ikke montere disse fast på veggen, slik at man kan ha en fleksibilitet for plassering av sykler.

## Forslag til vedtak

Anskaffe sykkelstativ i kjellerne

Sak 8

## Radonkontroll, vedlikehold og tiltaks kontroll

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksponering til radongass er kreftfremkallende over tid. Det er flere hus i borettslaget med radonverdier over tiltaksgrensen av 100 Bq per kubikkmeter.

## Styrets innstilling



Styret støtter forslaget med årlig kontroll og vedlikehold av teknisk anlegg hvor dette er montert. Dog så vil styret forholde seg til kjent informasjon fra offentlig etat (se link: <https://dsa.no/radon/anbefalte-grenser-for-radon#Forskjell%20p%C3%A5%20iltaksgrense%20og%20grens>)

Utdrag fra den aktuelle webside:

I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m<sup>3</sup> anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m<sup>3</sup> (og under 200 Bq/m<sup>3</sup>), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

### **Forslag til vedtak**

Årlig akkreditert, uavhengig radonkontroll med vedlikehold samt tiltakskontroll for å sikre beboernes helse.

Sak 9

## **Krav om skriftlig informasjon knyttet til oppussing av bad**

### **Forslag fremmet av:**

Ola Mannsåker

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For noen år siden da jeg satt i styret i borettslaget gikk det ut informasjon til beboere om oppussing av bad i rekkehusene. Beboere ble da bedt om å holde igjen slik oppussing etter en gitt dato, fordi styret planla å gjøre et felles tiltak. Drøftingen i styret var så konkret at vi diskuterte hvilket nivå badene skulle ha etter rehabilitering. Mange rekkehus har blitt både solgt og kjøpt siden den gang. Borettslaget har også andre vedlikeholdsoppgaver som haster mer, og som koster mye. Når jeg likevel løfter dette nå, så er det fordi det i et prospekt knyttet til salg et rekkehus stod for meg ny informasjon knyttet til hva som er rehabiliteringsplanene for badene i rekkehusene. Informasjonen i prospektet var ny for meg, og jeg mener jeg det vil være lurt å dele denne informasjonen med beboere, slik at vi alle vet hva vi har å forholde oss til.

### **Styrets innstilling**

Styret har siden 2015 hatt en informasjon om saken i «Meglerpakken» som alle nye beboere blir bedt om å sette seg inn i. Denne informasjonen har også blitt distribuert blant beboerne i form av rundskriv og årsmelding. Her har ca 60 leiligheter blitt pusset opp i privat regi de siste årene, i henhold til styrets krav om dokumentasjon. Styret tar saken til etterretning om at man kunne sendt ut informasjon oftere. Styret støtter forslaget og vil utarbeide nye retningslinjer og oppdatert informasjon innen 30.juni 2023



## Forslag til vedtak

Styret utarbeider skriftlig informasjon knyttet til oppussingen av badene i rekkehusene. Denne informasjonen deles med alle beboere, som på denne måten vet hva de kan forholde seg til med tanke på framtidig oppussing.

Sak 10

## Nedsette en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede tiltak og estimere kostnader av vedlikehold av rekkehusene.

### Forslag fremmet av:

Veronica Sønderland og Julian Astroza m/flere (se saksfremstilling)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rekkehusene i Nordskrenten borettslag er i behov av ulike typer vedlikehold og dette begynner å haste. Det har tidligere vært utført sporadisk vedlikehold f. eks bytte av enkelte balkongdører, bytte av panel på noen vegger og høytrykksspyling av fasader. Vi mener det er behov for en helhetlig strategi og vedlikeholdsplan for rekkehusene. Følgende behov er identifisert:

\* Utskiftning av gamle og trekkfulle vinduer, balkong/terrasedører og ytterdører som nå er over 40 år.

\* Flere vinduer og balkong/terrasedører er ødelagte/vanskelig å lukke.

Det er mulig for borettslaget å søke tilskudd til etterisolering og utbygging av vinduer og dører på opptil 1,8 mill. kr (inkludert 50.000 kr til rådgivning):

<https://klimatilskudd.no/tilskudd-til->

\* isolasjon-vinduer-og-dører •

\* Maling av samtlige rekkehus (da alle har flassende maling) •

\* Bytting av råttent og fuktig panel. På noen av rekkehusene er gavlveggene hardt rammet av fukt og råte. De fleste rekkehusene har punktvis råte/fukt på enkeltbord av panel

Det manglende vedlikeholdet fører til unødvendig høye energikostnader pga dårlig isolering og trekk. Videre trekker det ned helhetsinntrykket av borettslaget. Det ser ustelt ut og det manglende vedlikeholdet påvirker også verdien på boligene (TG2 og TG3 i takstvurderinger).

Det vurderes som viktig at arbeidet med å kartlegge og utarbeide en plan settes i gang raskt, da fukt og råte kan spre seg og føre til langt dyrere kostnader for borettslaget. Det er tidligere gitt informasjon om at felleskostnader økes grunnet renteøkning, økte



utgifter bla til fjernvarme og at borettslaget vil være sparsommelig ift. utbygting av verandadører som ikke fungerer osv.

Borettslaget har en samlet gjeld på rundt 11 millioner. Det er ikke mye sammenliknet med andre borettslag. Vedlikeholdsbehovene som er identifisert er nødvendige og må gjøres noe med. Ved sparing bør man heller se på andre utgiftsposter. Det å spare penger eller utsette dette videre vil bare føre til økte utgifter og til at Nordskrenten blir et mindre attraktivt sted på bo.

Det må nedsettes en arbeidsgruppe som får mandat til å utrede tiltak og estimere kostnader. Utredningen må munne ut i en konkret plan med ulike forslag for rehabilitering. Det ble nevnt at det ble jobbet med en vedlikeholdsplan for 2025-2040 i 2021.

Ingen beboere er kjent med denne, og oppstart av vedlikehold om 2 år for langt frem i tid med tanke på tilstanden til vinduer og vegger. Det må derfor nedsettes en arbeidsgruppe som jobber videre med konkrete forslag som kan iverksettes snarlig slik at boligmassen forvaltes på en forsvarlig og hensiktsmessig måte!

Hilsen

Veronica Sønderland og Julian Astroza, Lusetjernveien 58 a  
Bente Aune, Lusetjernveien 92 a  
Ömer Altin og Jeanett Kristensen, Lusetjernveien 94 a  
Kjersti Thorkildsen og Fernando Mathias Baptista, Lusetjernveien 94 b  
Ingrid Næss-Holm og Hans Andreas Starheim, Lusetjernveien 94 c  
Joachim og Hina Qazi-Aarud, Lusetjernveien 98 a  
Jonas og Anniken Hardal, Lusetjernveien 100 b  
Trond Jahr, Lusetjernveien 100 c  
Mersida Spatalaj og Kim, Lusetjernveien 106 a  
Ida og Ola Mannsåker, Lusetjernveien 110 a  
Thomas Reite og Therese Salomon, Lusetjernveien 112 b  
Beate Berge og Jan Motzfeldt, Lusetjernveien 112 a  
Frode og Kristine Myksvoll, Lusetjernveien 112 d  
Nasreen og Imran Akram, Lusetjernveien 66 c  
Kim og Bich, Lusetjernveien 58 c  
Mai og Lars Waagaard, Lusetjernveien 112 c  
Ivar Lima og Gunn-Kari Engen, Lusetjernveien 96 b

### **Styrets innstilling**

Styret har flere ganger informert beboerne gjennom rundskriv og også Zoom møter om hva som er blitt gjort siden 2015 og hva styrets planer er.

Styret har kjøpt en rapport fra OPAK i 2015 som man ikke var fornøyd med.



Pga fornyet tillit til OBOS Prosjekt ble det i 2019 bestilt en rapport om vedlikeholdsnøkkelen, dette ble ferdigstilt i 2020, overlevert styret i januar 2021. Vedlikeholdsnøkkelen tilsier et investeringsbehov på ca 140 millioner kroner. Dette gjelder fasader, isolasjon, vann, varme, elektro, tak mm.

Behovet for rehabilitering er til stede for alle boliger, dvs 67 rekkehusleiligheter og 164 blokkleiligheter. Styret kan vanskelig se hvorfor blokkbeboere ikke skal få ta aktivt del i en arbeidsgruppe.

Informasjon fra styret om rehabiliteringsbehov og fremtidsplaner, kompleksitet og betenknninger ble presentert på eget beboermøte 17.april. Informasjon om Vedlikeholdsnøkkelen ble lagt ut på VIBBO medio februar 2023.

Pr dato så gjelder vår største utfordring fjernvarme vs elektrisk oppvarming. Dette er noe vi må ta stilling til i løpet av kort tid, dette er også avgjørende for NÅR utskiftning av fasade og etterisolering kan foretas uten at man pådrar seg millionbeløp i uforutsette kostnader.

Om man velger å fortsette med fjernvarme, vil man legge nye rør. Pr dato så er alternativet å føre rørene på innsiden av husveggene, åpent. Alternativet er å sette inn rørene fra utsiden, dvs ta av kledning og isolasjon, for deretter å legge rørene på baksiden. Et slikt tiltak krever da også at man har fattet en beslutning om utbedring av terrasser/balkonger, da disse må demonteres for å få av kledningen.

Det forutsettes at beboerne har satt seg godt inn i de 177 sidene med informasjon fra Vedlikeholdsnøkkelen.

Med dagens rentenivå på lån, kommunale avgifter som vil doble seg i løpet av to år, usikkerhet om strømstøtte de neste årene samt en uavklart situasjon om hvilket prisnivå fjernvarme skal bli liggende på i årene fremover, krever at rehabiliteringstiltakene er godt gjennomtenkt inkl konsekvensutredning.

Et estimat fra OBOS tilsier at et lån på 70 millioner kroner og 5% rente vil medføre et husleiepåslag på:

2 roms: ca kr 1500  
4-roms: ca kr 2000  
5-roms: ca kr 2200  
8 roms: ca kr 3200

I tillegg kommer de varslede økte kommunale avgifter som utgjør ytterligere ca 10% av dagens husleie.

Dette kan da bety totalt sett (økning på):

2-roms: ca kr 2000 total husleie på ca kr 6000  
4-roms: ca kr 2500 total husleie på ca kr 7500



5-roms: ca kr 2800 total husleie på ca kr 9000  
8-roms: ca kr 4000 total husleie på ca kr 12000

## Forslag til vedtak 1

Fra beboer-gruppe: Det nedsettes en arbeidsgruppe som kartlegger behov for utvendig vedlikehold av rekkehusene i Nordskrenten borettslag, utreder alternative tiltak (inkludert energieffektive løsninger) og estimerer kostnader • Utvendig vedlikehold av blokkene inkluderes i arbeidsgruppas mandat. Utredning/kartlegging skal ende opp i en konkret vedlikeholdsplan. Arbeidsgruppa bør bestå av beboere i rekkehusene og medlemmer av styret og opprettes snarest. Arbeidsgruppa kan innhente ekstern bistand i utarbeiding av ulike vedlikeholds alternativer. Behov- og tiltaksutredningen ferdigstilles senest 01.10.2023 slik at kostnader for utbedring blir inkludert i 2024-budsjettet. Det nedsettes en arbeidsgruppe som kartlegger behov for utvendig vedlikehold av rekkehusene i Nordskrenten borettslag, utreder alternative tiltak (inkludert energieffektive løsninger) og estimerer kostnader. Utvendig vedlikehold av blokkene inkluderes i arbeidsgruppas mandat. Utredning/kartlegging skal ende opp i en konkret vedlikeholdsplan. Arbeidsgruppa bør bestå av beboere i rekkehusene og medlemmer av styret og opprettes snarest. Arbeidsgruppa kan innhente ekstern bistand i utarbeiding av ulike vedlikeholds alternativer. Behov- og tiltaksutredningen ferdigstilles senest 01.10.2023 slik at kostnader for utbedring blir inkludert i 2024-budsjettet.

## Forslag til vedtak 2

Fra styret: Det opprettes en arbeidsgruppe bestående av 2 rekkehusbeboere, 3 blokkbeboere og 2 styrerepresentanter som får mandat om å gå videre med planene for rehabilitering for perioden 2025-45. Det skal fremlegges resultat av arbeidet kvartalsvis, hvor det skal inviteres til beboermøte pr halvår.

Sak 11

## Endring av husordensreglene § 4, punkt 3

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(3) Banking og boring eller bruk av elektrisk verktøy, som sager, slipemaskiner og lignende må ikke foretas i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 09.00. Boring eller bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på søndager, helligdager. 1. mai og 17. mai. Banking på søn-/helligdager er tillatt i tidsrommet 13.00 til 18.00 .

Endres til

(3) Banking og boring eller bruk av elektrisk verktøy, som sager, slipemaskiner og lignende må ikke foretas i tiden mellom kl. 20.00 og **kl. 10.00**. Boring eller bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på søndager, helligdager. 1. mai og 17. mai. Banking på søn-/helligdager er tillatt i tidsrommet 13.00 til 18.00.



### Styrets innstilling

Endringen godkjennes

### Forslag til vedtak

Husordensregel § 4, punkt 3 endres som foreslått.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Haga  
Valgkomitéens innstilling
- Mette Løseth  
Valgkomitéens innstilling

#### Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Torbjørnsen  
Valgkomitéens innstilling
- Kirsti Langli  
Valgkomitéens innstilling



Sak 13

## 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:

- Stein Morrissette  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Løseth  
Valgkomitéens innstilling

Sak 14

## Valg av Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arif Tekin  
Valgkomitéens innstilling
- Ida Krag-Ronne Mannsåker  
Valgkomitéens innstilling
- Nina Malme Guldbrandsen  
Valgkomitéens innstilling
- Trond Jahr  
Valgkomitéens innstilling



Sak 15

## Valg av Utvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Carol Doyle  
Valgkomitéens innstilling
- Ida Cezilie Juhasz  
Valgkomitéens innstilling
- Tove Sander  
Valgkomitéens innstilling



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Nestleder	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Styremedlem	Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Karl Edvard Kristensen	Lusetjernveien 84
Varamedlem	Hediye Øzil	Åslandveien 18
Varamedlem	Hilde Torbjørnsen	Lusetjernveien 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

#### Varadelegert

Karl Edvard Kristensen Lusetjernveien 84

### Valgkomiteen

Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Trond Jahr	Lusetjernveien 100 C
Ida Krag-Rønne Mannsåker	Lusetjernveien 110 A
Arif Tekin	Lusetjernveien 88

### Kontaktinformasjon

#### Informasjonskanaler

I 2021 har styrets informasjonsskriv i papirversjon (Bladlusa) utgått. I stedet har vi gått over til Vibbo (beboerportal) i tillegg til Facebook og SMS. Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo, med SMS og meldinger til beboere om sentral informasjon. Vibbo er også medvirkende årsak til at arbeidsbelastning i styret kan fordeles på en bedre måte. Videre arbeid er å utvikle et arkiveringssystem.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Nordskrenten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.

Nordskrenten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948224186, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 102

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Nordskrenten Borettslag har ingen ansatte.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid i Nordskrenten borettslag 2022

### Økonomi

Driftsresultatet for 2022 endte omtrent som budsjettert høsten 2021. Vi hadde et positivt avvik med 422 121kr i inntekter og et negativt avvik med 481 378kr i høyere kostnader. Med dette og resultatet av finanspostene får vi totalt et negativt avvik med 77 851 kr mot budsjettet.

Avviket på kostnader skyldes i hovedsak større utgifter til energi (elbiler, sentralt strømforbruk og fyring), forsikring og kollektivt bredbånd. Kostnadene for elbillading er også kompensert ved å øke inntektene for strømforbruk i garasjene. Styret er av den oppfatning at kostnadene for kollektivt bredbånd dekkes av hver boenhet og ikke etter en fordelingsnøkkel som hensyntar ulikheter mellom boenheter. De økte prisene for kollektivt bredbånd ble dekket av en økning i kostnader pr leilighet.

En større utgiftspost på ca kr 250.000 ble brukt til å utbedre skader etter vanninntrengning i et rekkehus, da dette ikke ble dekket av forsikringen. Det ble brukt ca 40 000 kr til utbedring av en balkong til et rekkehus, hvor det ble nedlagt bruksforbud pga råteskade.

Selv om OBOS Regnskap bekrefter at det er god økonomistyring i borettslaget, mente styret i Nordskrenten borettslag at likviditeten var svært presset, særlig på vårparten i fjor. En av de største likviditetsutfordringene var knyttet til at borettslaget må forskuttere for høye energikostnader, som ble dekket inn igjen ved en tilleggsregning («energiavregning») i juni 2022. Styret fattet derfor et vedtak om å gå i dialog med OBOS-banken for å be om en avdragsfri periode. Dette ble innvilget for første halvår i 2022.

### Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

#### Informasjonskanaler

Styret har i 2022 økt bruken av beboerportalen Vibbo, i tillegg til Facebook og SMS, som informasjonskanaler. Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo hos beboere, særlig etter at medbeboere også kunne få tilgang til Vibbo. Sammen med Styrerommet (styrets arbeidsportal) bidrar Vibbo til redusert arbeidsbelastning og bedre fordeling av ansvarsområde i styret, samt gode kommunikasjons og informasjonsarkiveringsfunksjoner. OBOS har informert om flere funksjoner i Vibbo og i Styrerommet i fremtiden, og styret jobber med å ta i bruk verktøyene enda mer effektivt enn i dag.

#### Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. I 2022 var det ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte. Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses av alle i styret. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrerommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

Innkomne eposter blir i hovedsak håndtert av styreleder, etter avtale med resten av styret. E-poster som er ment for samtlige medlemmer videresendes til resten av styret. Dette betyr at saker der det finnes presedens, kan besvares av styreleder direkte. Øvrige saker



blir videresendt styret som informasjon eller registrert som sak til påfølgende styremøte. For å kunne være effektive med avklaringer internt i styret, er det opprettet en egen chattegruppe på Messenger hvor man kan informere hverandre og rådspørre i plenum om forskjellige problemstillinger. Saker som krever vedtak, blir da registrert i styreportalen og det fattes vedtak på påfølgende styremøte.

Alle styre- og varamedlemmer har samme rett og plikt til å registrere saker som behandles.

Styret har i 2022 bestått av 7 personer; styreleder + 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer. Alle i styret har en stemme hver, og alle tilstedeværende på styremøtet har stemmerett, også vara. Eventuell dissens med vedtak blir registrert. Det er ikke registrert dissens i 2022.

### **Generalforsamling**

Generalforsamlingen i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt. I 2022 hadde vi hybrid løsning for årsmøte med både digitalt og fysisk oppmøte i Nordstua.

Beboere ble informert om gjennomføring og tilhørende frister på Facebook, Vibbo, på SMS og med et skriv i postkasser. Generalforsamlingen ble gjennomført 3.mai, med mulighet for å avgi stemme skriftlig/fysisk eller digitalt på Vibbo.

## **Garasje, vei og parkering**

### **Utbedring av garasjeporter**

De største kostnadene for utbedringer i garasjeanlegget hadde vi i 2021, og derfor lavere reparasjonskostnader for gjenstående arbeid med garasjeporter. Dessverre så har vi hatt flere påkjørsler av porten til blokk 5. Disse ble utbedret og kostnader belastet bileier eller bileiers forsikringsselskap.

### **Hærverk og innbrudd i garasjene**

I 2022 hadde ikke Nordskrenten hærverk eller innbrudd i garasjer. Dette kan forklares med et godt system med kameraer i garasjene, vektertjeneste og tett oppfølging av mistenkelige hendelser.

### **Gjesteparkering – P-service**

Borettslaget innførte i 2020 et elektronisk registreringssystem for parkering, levert av P-service. Styret har hatt arbeid med oppfølging av dette systemet og har vært involvert i klagesaksbehandling mellom sjåfør og P-service, og bidratt til et nyansert syn på saken. Ofte har disse sakene ført i sjåførens favør. Styret har også sørget for fritak fra parkeringsreglene i høytider og tilrettelagt for alternativ parkering ved behov. Nye skilte er under utarbeidelse med QR-koder for raskere tilgang til webside for informasjon og registrering av parkering.

### **Ladeplasser for elbil/betalingsløsning**

I 2021 investerte Borettslaget ca 1,5 millioner kroner i et stamnett og styringssystem for ladestasjoner med betalingsløsninger. Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere, samt forenklet fakturering, slik at beboere slipper fakturagebyrer dersom Obos hadde fulgt opp faktureringen.

Det ble installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 6 garasjer, som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med 25 000kr pr plass. Som følge av økte strømpriser, har også prisene for lading økt. Styret har tidligere praktisert halvårlig avregning. På grunn av de økte strømprisene og trangere økonomi, og for å gjøre fakturaene lettere for beboere å betale hyppigere og mindre beløp, har styret endret praksis til kvartalsvis avregning. «Faktura» sendes ut som SMS melding fra styreleder, med en innbetalingslenke til borettslagets konto. Enkelte elbileiere foretrekker papirfaktura, som effektueres av OBOS mot et fakturagebyr.

## Utbedring av boligmasse/bruksområder

### Nordstua

Nordstua ble ferdig oppgradert i 2021, men på grunn av myndighetenes retningslinjer i forbindelse med Covid-19, kunne ikke Nordstua leies ut før i januar 2022. Nordstua er flittig brukt av våre beboere og styret har også måttet avvise eksterne ønsker om å leie Nordstua. Styret er av den oppfatning av at den relativt lave leieprisen for Nordstua skal være en gode for våre egne beboere og håper den blir brukt like mye og mer i 2023.

### Generelt om rehabilitering

Styret har hatt en OPAK rapport siden 2015 som beskriver borettslagets vedlikeholdsbehov for de neste 30-40 år. Styret var av den oppfatning at omfanget ikke var godt nok dokumentert. Av den grunn ble OBOS Prosjekt engasjert i 2020 for å utarbeide «Vedlikeholdsnøkkelen». Denne rapporten ble mottatt i januar 2021. Styret presenterte deler av rapporten for beboerne på et senere tidspunkt i et eget digitalt møte den 7.april 2022, samt på generalforsamling 3.mai 2022

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.

Styret er av den oppfatning av at enkelte deler av OPAK/OBOS Prosjekt - planene er basert på generell informasjon om våre Selvaag bygninger. Styret har imidlertid fått informasjon fra de som var med på å prosjektere/utvikle Holmlia på 80-tallet, om at enkelte antagelser i rapporten er feil, og som vil kunne spare oss for store beløp.

Styret har engasjert seg sterkt i å innhente relevant informasjon til rehabiliteringsplanen fra leverandører, konsulenter, medlemslag i SNE, OBOS forvaltning, naboborettslag samt produsenter. Styret har også forsøkt etter beste evne å sette seg inn i avtaleverket med Hafslund Celsio, ta til seg faglig informasjon om bl.a. tilstand på rør og alternativ oppvarming, og dermed også alternative føringsveier for nye fjernvarmerør. Styret har sammen med flere andre styrerepresentanter vært på befaring hos borettslag som allerede har startet opp med sine vedlikeholdsprosjekter. Befaringen innebar også besøk hos beboere, som delte sin oppfatning av utbedringsprosessen og resultatet.

Viktigste årsak til at styret ikke har startet opp noe synlig aktivitet med rehabiliteringsplanene, er føringsveiene for rør, dersom man skal fortsette med fjernvarme. I tillegg må en ta stilling til:

- Nødvendig avklaring av alternativer for kledning og isolasjon
- Avklaring av alternativer for oppvarming, herunder avtalen med Hafslund Celsio
- Kartlegging av mulighet for å kunne levere mer strøm til Nordskrenten
- Støtteordninger for våre tiltak
- Nye EU krav for isolasjon av bygninger
- Brannteknisk gjennomgang av våre bygninger, behov for avklaringer
- Valg av materiale til dører / vinduer, treverk eller aluminium
- Valg av materiale for kledning – vedlikeholdsfri treverk eller for eksempel kompositt
- Prioritering av rekkefølgen av tiltak

Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.

Samtidig så er det et faktum at lånerentene har gått opp betydelig, i tillegg er vi blitt varslet om at de kommunale avgiftene vil doble seg innen 3 år. Informasjon fra pressen pr mars 2023 tilsier at renten vil ligge på 5% eller litt over, og vil holde seg der i minimum 2 år.

Styret er svært betenkt med å starte opp et stort og omfattende prosjekt, når vi har en svært stor usikkerhet rundt økonomien. Styret ønsker ikke at fellesutgiftene (husleien) øker til et nivå som tvinger beboere til å flytte til et rimeligere sted.

Siden styret har valgt å holde igjen med oppstart av rehabiliteringen, er det naturlig at det i økende grad meldes inn behov for utskiftninger av dører og vinduer, reparasjon av hull på vegg, lekkasje fra tak og defekte rør. Styret har stor forståelse for disse meldingene og klagen som blir meldt inn, og har utarbeidet rutiner for håndtering av disse.

Meldinger om defekter meldes inn til styret, hvor det gjøres en vurdering om det er behov for å tilkalle en vaktmester, som tar en befaring, eller om klagen gjelder kosmetiske avvik. Ved sistnevnte avvik blir saken saksbehandlet og ev. fulgt opp i sammenheng med andre lignende saker. Om defekten er enkel å utbedre, blir dette ordnet på stedet av vaktmester, ev. med oppfølgende besøk. Saker vedrørende defekte vinduer, dører og bærende konstruksjoner som vaktmester ikke kan avklare på egenhånd, engasjeres en erfaren takstmann eller tømmer.

Siden vår lokale vaktmester bor i Nordskrenten, vil vedkommende overlate avgjørelsen om utskiftning av dører og vinduer til en kollega, for å unngå habilitetsspørsmål.

I 2022 ble det skiftet ca 20 dører og vinduer, samt at 10-12 vegger ble utbedret pga råteskade.

Det har vært merkbart større defekter i enkelte bygninger, både blokker og rekkehus. Dette beror på værforhold, plassering, setningsskader og tilstanden bygget var i når det ble utført rehabilitering/reparasjon på et tidligere tidspunkt.

### Utbedringer i blokkene

Det har vært utfordringer med ventilasjon i blokkene, som på grunn av slitasje gjennom 40 år er blitt et gjentakende problem. Styret har jevnlig tilsyn/utbedringer og gjort bestilling av bl.a. nye vifter. Det ble byttet 3 takvifter til ca kr 35.000 pr stk.

Det er også registrert taklekkasje i 3 leiligheter i blokk 1,3 og 5, disse er for oppfølging av styret og CFE. Takleggerfirmaet som la taket i 2004 er også engasjert i saken. Det er mistanke om at det har vært kjørt store skruer inn i taket og dermed rørsystemet som er støpt ned i betongen i forbindelse med legging av taket, samt at skjøt av rør har sviktet som følge av

bevegelser basert på varme/kulde. Prosjektering ble startet opp i november 2022, og pr april 2023 er man i mål med utbedring i oppgang 42-46. Her er det lagt nye nedløpsrør fra tak og gjennom oppgangene, ned til garasjene hvor rørene samles til eksisterende avløpssystem.

#### **Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene**

Flere av rekkehusene har fått ny utvendig panel på grunn av råteskader. Noen av disse skadene var så omfattende med ødelagt isolasjon at man valgte å skifte en hel vegg i 2021, mens man på et titalls andre har valgt å ta mindre deler av veggene.

Noen av skadene oppstod allerede under forrige rehabilitering i 2012 og ble mer synlige med akutt behov for vedlikehold de påfølgende årene.

På tampen av 2022 dukket det opp spørsmål fra enkeltbeboere om styrets økonomiske prioriteringer for utbedringer i de to siste årene. Her var det spesifikt rettet spørsmål til enkelte gavlvegger som er blitt totalrehabilitert, mens enkelte andre har fått halve vegger eller flekkvis utbedring. De to gavlveggene som ble utbedret våren 2021, har vært gjenstand for vurdering siden 2015-16. En av veggene var påklaget allerede i 2012, men hvor andelseier valgte å ikke kreve utbedring i påvente av å få tillatelse til å bygge ut leiligheten sin. Etter flere undersøkelser, hvor det ble konstatert full fukt bak trepanelet og dermed null isolasjonseffekt, fattet styret i plenum vedtak, i mars 2021, om å utbedre disse to veggene. Disse veggene ble da også tatt som pilotprosjekt for å avdekke tilstand bak isolasjonen. Det ble registrert total mangel på lufting bak isolasjonen og ødelagte fuktsperrer.

Pilotprosjektet ga oss også svar på hvordan en fremtidig oppbygging av en vegg kan være, med såkalt utlekting av panel. Her var det på et tidligere tidspunkt stilt spørsmål om også taket måtte utvides om man skulle lekte ut ytterveggene.

Det har også vært en rekke skader på rør fra bl.a. Lv. 92 og vanninnsig i Lv 98d, som også har medført omfattende reparasjoner i og utenfor boliger. Vanninnsig utenfra er dessverre ikke noe som forsikringen dekker, slik at her måtte vi dekke ca 250.000 kroner fra driftsbudsjettet. Vi har også måttet skifte komplett balkong i en rekkehusleilighet for ca kr 40.000, samt akutte utbedringer andre steder for å sikre mot skader.

#### **Vann og varme**

Borettslaget har fjernvarme og vann fra Hafslund Celsio, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Hafslund. Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i fremtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

I 2021 ble Nordskrenten innmeldt i SNE (Søndre Nordstrand Enøk) for samarbeid om ytterligere muligheter for forbedringer og innsparinger på vedlikehold. Nordskrenten er også representert i styret til SNE, og har dermed lettere tilgang til relevant informasjon om Hafslund Celsio sine fremtidsplaner.

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsavregning ved utgangen av hvert år, og administrerer inn- og utbetaling i juni/juli. Styret har tett dialog med ISTA og OBOS, og forsøker å få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som tar kontakt om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk. I 2021 så hadde vi en vesentlig økning i kostnader for varmtvann og oppvarming, som har medført både refinansiering av boliglån, forhandlinger med

Obosbanken og tett oppfølging med beboere med høyt forbruk. I 2022 ble kostnadene stabilisert, og det ble gjort individuelle justeringer av a konto beløp for at innbetalt a konto beløp skulle komme så nær som mulig til de faktiske kostnader.

Beboere som har søkt styret om å rehabilitere bad/våtrom i privat regi, har etter vurdering av omfanget blitt tilbudt at borettslaget dekker kostnadene med å bytte sluk. Ingen bad er blitt rehabilitert for borettslagets regning utover de som forsikringsselskapet dekket som følge av skader.

### Vaktmestertjenester

I 2005 inngikk Nordskrenten en avtale med Christiania Drift & Vedlikehold (CDV), nå, Christiania Forvaltning & Eiendom (CFE).

Avtalen innebærer blant annet ukentlige vaktmestertimer for å følge opp blant annet renovasjonsetaten, sjekke låser, dører, lys, rydding og foreta hjembesøk hos beboere som har ulike problemstillinger. På sommeren inneholder avtalen også gressklipping og feiing, og på vinteren brøyting og strøing.

Siden vi har en månedlig fastpris, uansett værforhold, så medfører det ingen ekstra kostnader for borettslaget for verken håndmåking, maskinell brøyting og heller ingen tillegg om arbeidet utføres på natten eller i helgene.

For noen år tilbake utførte styret en større revisjon og evaluering av vaktmestertjenestene, hvor alle fakturaer for de to foregående årene ble kontrollert. Kostnadene ble vurdert opp mot verdien dette ga borettslaget. Evalueringen ble utført av to styremedlemmer og det ble ikke avdekket avvik.

### TV og Internett

Den nye avtalen med Multinet/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 40), men at hastigheten er økt fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opptil 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere. Julaften 2022 oppstod det feil i en sentral enhet som forsynte hele Nordskrenten med TV/Internetsignaler. Det var kun en snarrådig reaksjon som gjorde at styret rakk å kontakte de rette instanser før stengetid. På denne måten fikk vi en tekniker ut til oss som fikk skiftet en brenn enhet. Takk til de omtenkssomme beboere som ga både sjokolade og kakao til teknikeren.

### HMS

I 2021 ble det anskaffet brannstiger til 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei. Planen i 2022 var å utarbeide oversikt for brannsikringstiltak, slik som røykvarslere og brannslukningsutstyr. Pga sykdom hos sentrale styremedlemmer, ble dette arbeidet skyvet ut i tid. Her har styret ved styreleder og et styremedlem i ettertid deltatt på seminar i regi av Hallagerbakken borettslag, hvor man fikk svært nyttig informasjon om temaet. I så måte var det bra at brannsikringstiltakene ble utsatt, da det dukket opp nye elementer om blant annet krav for bygninger oppført på 80-tallet. Her vil styret engasjere en brannteknisk konsulent for å utarbeide retningslinjer og videre tiltak.

Dette vil komme på plass i løpet av sommeren 2023. Det var imidlertid allerede satt av et større beløp i budsjettet for 2023 for anskaffelse av utstyr.

### Radon

I september 2021 ble det levert ut radonmålere med innsamling tidlig i 2022. Resultat forelå i mai 2022. Noen få leiligheter har fortsatt høyere verdier enn ønskelig. Pga sykdom

hos sentrale styremedlemmer ble oppfølging av radonprosjektet utsatt. Dette vil bli fulgt opp sommeren 2023, i overenstemmelse med et forslag fra en beboer til generalforsamlingen i år.

### Renovasjon

Styret tar kontakt med renovasjonsetaten, dersom de ikke følger oppsatt plan. Dette opplever vi ofte rundt høytider. Styret har vært i kontakt med Renovasjonsetaten, som har beklaget svikt i rutiner. I 2023 vil renovatørene få en tettere oppfølging fra deres administrasjon, slik at våre beboere får den tjenesten man betaler for.

Komprimatorbil har vært bestilt en gang i 2022. Det var også en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall/maling. Arbeidet ble utført av CFE og ikke på dugnad.

Styret sørger også for årlig spyling av søppelboder.

## Utbedring av fellesarealer

### Oppgradering av utearealer

Høsten 2021 mottok styret en søknad fra en beboer om å kunne sette opp en kombinasjon av pyntemur/støttemur, dette i krysset Lv 92-94, 98-100. Økonomisk skulle prosjektet være kombinasjon av investering i granittsteiner fra fellesskapet med arbeide utført som egeninnsats. Styret hadde allerede i 2015 fattet vedtak om bruk av granittsteiner til trapper og mur på fellesareale, dette for å slippe fremtidige vedlikeholdskostnader. Søknad ble godkjent av et samlet styre i november 2021, hvor styreleder erklærte seg inhabil og ikke var tilstede under saksbehandlingen. I mai 2022 ble det stilt spørsmål om trafikkreglene var ivare tatt med tanke på avstand fra asfaltert vei til ønsket murs plassering. Pga ulike tolkninger av disse reglene, ble det sendt et spørsmål til Plan og Bygningsetaten om Vegvesenets regler hadde innvirkning på styrets vedtak. Saken ble meldt tilbake til styret med bekreftelse om at Vegvesenets regler ikke gjaldt på et privat område. Prosjektet ble imidlertid, av andre årsaker, kansellert av beboer.

I forbindelse med denne søknaden ble det også innhentet pris på pyntemur v/Lv 86, samt det ble diskutert om man skal sette av et bestemt beløp som beboerne kunne søke midler fra.

I forbindelse med en ulykke hvor et barn ble påkjørt, kom det raskt innspill til styret om at man burde gjøre sikringstiltak for å unngå fremtidige ulykker. Et forslag her ble levert inn til styret i dataanimert versjon, og som tok utgangspunkt i å klippe ned hekker langs gangveiene slik at både gående og bilister fikk bedre oversikt. Styret søkte råd hos OBOS juridiske avdeling, og en slik "tvangsklipping" ble frarådet. Dette med utgangspunkt i at borettslaget har allerede god nok skilting og fartsdumper, og at en "tvangsklipping" virket da svært drastisk

Vinteren 2021-22 ble det registrert et større antall defekte gatelamper. De gamle pærene hadde gått ut av produksjon, og det ble fattet vedtak om å bytte lyktetoppene til en ny type med økonomisk pære. Det ble i utgangspunktet bestilt 12 stk, hvor installatør pga misforståelse av lokasjonsbeskrivelsen kom i skade for å bytte ut en lampe som hadde periodiske defekter istedenfor en helt defekt like i nærheten. Flere beboere reagerte på styrken på pærene, og disse ble etter noen uker byttet til en svakere type. Senere i 2022 ble ytterligere 10 stolpetopper byttet. De øvrige ca 35 stolpene vil bli byttet fortløpende fra høsten 2023, 10-12 stk. ad gangen, slik at man til slutt vil få en helhetlig løsning.

**Blomsterbed**

Nordskrenten har svært viktige bidrag fra beboer Eivind Steen, som jobber frivillig med blomster og bed i borettslaget. I år har i tillegg to «blomsterkomiteer» bistått Eivind.

**Skøyteis**

Styret har lagt til rette for nye utekraner, blant annet for at beboere kunne anlegge skøyteis på vinterstid. Det var svært varierende vær i vinter, med relativt få dager hvor isen kunne benyttes. Skøytebanen ble også tilbudt for bruk til Lusetjern skole. Styret vil imidlertid rette stor takk til de som bidro med å forsøke å holde isen fri for snø.

**Oppfølging av søknader om utbygging og vedlikehold i boligene**

Styret behandler jevnlig saker om utbedringer av boenheter, og påser at reglement følges og at godkjente fagfolk brukes. Dette reglementet er svært viktig, da feil ved bruk av f.eks. ikke faglærte kan medføre store kostnader for beboer og borettslag. Styret har kontakt med håndverkere og evt. forsikringsselskap ved større skader. Dette er en betydelig utgift for borettslaget, og det medgår svært mye av styrets tid å behandle og ordne opp i skader som er et resultat av dårlig håndverk. Styret drøfter behov for å gjennomgå økonomiske ansvarsforhold når det kommer til utbedringer som beboere setter i gang, og drøfter behovet for økt dokumentasjon (eks. bruk av uavhengig takstmann og dokumentasjon underveis) når beboere utbedrer boliger.

Styret er blitt involvert i flere saker hvor ny eier har påpekt vesentlige mangler i leiligheten, herunder også ulovlige endringer av vannrør, varmekilde, ventilasjon, elektrisk opplegg og øvrige endringer.

Styret følger også opp vedlikehold av hekker og gjerder. Disse er i stor grad satt opp som skille mellom fellesområde og hage som disponeres av den enkelte andelseier. Styret oppfordrer beboere til å vedlikeholde dette, og til å holde det forsvarlig lavt nede/og vedlikehold av hensyn til andre beboere.

I løpet av siste styreperiode har man behandlet flere saker som omhandler tiltak i private hager, herunder ble også disposisjonsretten til hagene diskutert.

Noen beboere har fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret vil foreta en ny befaring våren 2023 og følge opp beboere med hager/gjerder som ikke er i henhold til våre husordensregler.

**Trefelling**

Ved ballbanen og andre steder ble det fjernet et mindre antall skadede trær. I forbindelse med kraftig vind ved Lv 112 var det et relativt stort tre som mistet feste og falt ned. Heldigvis var det ingen skade verken på bygninger eller mennesker. Området ble sikret straks, treet ble senere fjernet. Vi hadde tilsvarende hendelse ved Lv 60c for to år siden, dette forteller oss at styret bør gjøre undersøkelser for å se om erosjon er i ferd med å skape utfordrende og farlige situasjoner.

**Postbokser**

Nordskrenten hadde tidligere fått oppført postbokser fra Bring/Posten utenfor blokk 4. Pga en uheldig episode som resulterte i påkjørsel av et barn, ble det sendt krav til Bring/Posten om at postboksene måtte fjernes. Dette fordi at leveransene til postboksene medførte en stor økning i trafikken foran blokkene.

### Sommerjobb for ungdommer

Nordskrenten har i flere år gitt tilbud til lokale ungdommer om sommerjobb, fra noen dagers arbeide og opp til 4-5 uker. Søkerne varierte fra 14-18 år. Alder og erfaring resulterer imidlertid i at ungdommene har forskjellig forutsetning for å kunne jobbe selvstendig og hvor man har varierende kvalitet på utførelse. Ansvar for oppfølging av ungdommene ble overlatt til vaktmester, med mandat om å sysselsette ungdommene.

Noen av oppgavene var å rydde varmesentral, rydde utearealet, male gjerder og legger, vanne blomsterbed, klippe gress i hager til beboere og også hjelpe beboere generelt som trengte bistand til noe lett arbeide. Ungdommer med erfaring fra maleoppdrag fra tidligere ble engasjert til å male i oppgangene.

Arbeidsmengden for noen av ungdommene ble dessverre noe begrenset pga mangel på nok oppdrag. Noe av årsaken var mangel på maling, hvor leverandøren vår hadde gått tom.

Mangel på nok arbeidstimer for ungdommene er noe styret hadde fått klage på fra enkelte foreldre tidligere år, noe som er beklagelig når ungdommene hadde satt av flere uker av sin sommerferie og sett for seg lommepenger. Av den grunn ble det også fattet vedtak om at borettslaget skulle utbetale en mindre kompensasjon til disse ungdommene. Som følge av dette ble vaktmesteren vår de siste årene instruert av styret til å ta med ungdommer på oppdrag, ren sysselsetting, således også utenfor Nordskrenten.

Det ble opprettet arbeidskontrakt, og ved arbeidsperiodens slutt ble det også laget attest. Flere av ungdommene har da brukt disse attestene i søkeprosess til neste jobb, og tilbakemeldingene styret har fått er svært hyggelige og positive.

### Dyrehold

I løpet av 2022 har det også vært noen hendelser med dyr/hunder, katter som savnes og finnes, villdyr på besøk. Styret har kontakt med andre borettslag/Søndre Ås gård osv om dette. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette. Vi oppfordrer beboerne til å følge husordensreglene og vedtektene våre ang dyrehold.

### Naboklager og tvistesaker

Av tvister har styret registrert en betydelig økning av henvendelser som gjelder naboer. Dette fenomenet er også bekreftet av OBOS som en generell utfordring i borettslag. Årsaken ligger nok i at flere beboere har fått seg hjemmekontor som følge av Covid-19, og dermed fått flere timer i hjemmet på dagtid hvor man registrerer lyder, aktiviteter og lukter.

## Velferd og helse

### Smittevern Covid-19

I de siste års situasjon med Covid-19 har en rekke beboere hatt en del utfordringer med smittevern og sosial nedstengning. Nordskrenten hadde på et tidlig tidspunkt iverksatt tiltak for å bidra til å overholde et godt smittevern for beboere. I begynnelsen av 2021 hadde vi tiltak for å rengjøre dørhåndtak på inngangsdører i oppgangene, håndtak på alle søppelboder, ringetablåer, "albuebrytere" i oppgangene og gelendere, og for øvrig fulgt offentlige retningslinjer. I 2022 fortsatte vi med mange av disse tiltakene samt at vi fulgte også myndighetenes anbefalinger med bl.a. å unngå samlinger.

**Tiltak for trivsel og velferd.**

I påsken var det daglige påskenøtter for voksne og for barn, med utdeling av premier på døra. Vi hadde også aprilsnarr på lur (beklager til de som gikk fem på).

Velferdskomiteen satt i førersetet for å markere borettslagets 40-års jubileum. Arrangementet ble avholdt som en kombinasjon av engasjement med rebusløp og yogatime på dagtid, og beboerfest på Nordstua på kvelden. Her hadde Holmliahistorikeren Marius Park Pedersen kåseri om utviklingen av Holmlia med vekt på område rundt Nordskrenten. Det var tid for mimring med bilder fra 80- og 90 tallet, samt «Kahoot» quiz i regi av Christian Bjorstad.

Korpset hadde 17-maispilling på ballplassen til glede for mange beboere.

Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. På grunn av dårlig vær ble arrangementet avholdt på Nordstua. Her har styret også bedt velferdskomiteen om å tenke nytt, slik at neste års arrangement kan ha annet innhold og skape større engasjement blant beboerne.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter (ladeinntekter, nøkler og utleie).

Driftskostnadene er omtrent som budsjettet, men noe høyere kostnader til energi, kommunale avgifter og TV/BB.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes at renten har økt fra 1,8 % til 4,15%.

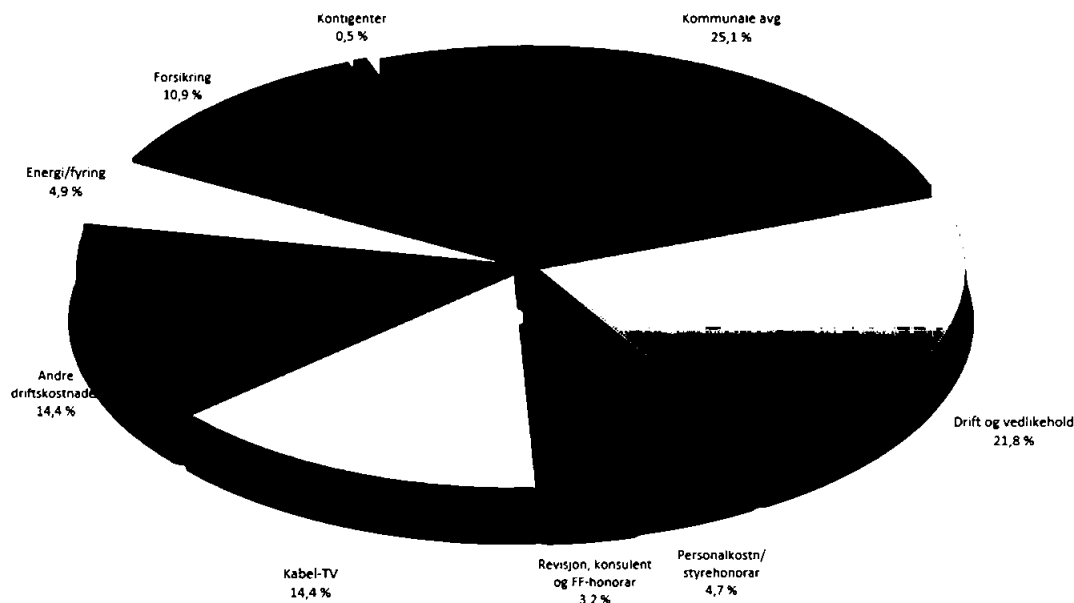
### Resultat

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.

### Kostnadsfordeling 2022





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 770 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskrenten Borettslag.

### Lån

Nordskrenten Borettslag har to lån i OBOS Banken. OBOS1 gjenværende hovedstol ca. 6,1 millioner med en flytende rente på 4,4 %. OBOS2 gjenværende hovedstol ca. 3,9 millioner med en flytende rente på 4,4 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er satt til kr 236 924,- inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Kategorien for TV/BB ble økt med + 90 kr fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskrenten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2022, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
29 av 40 2023 Nordskrenten borettslag.pdf



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 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## NORDSKRENTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>629 221</b>	<b>1 622 867</b>	<b>629 221</b>	<b>2 360 682</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 258 149	2 079 306	3 336 000	3 141 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 72 466	72 466	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-362 329	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 597 913	-2 783 089	-2 809 000	-3 235 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 240	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 731 462</b>	<b>-993 646</b>	<b>527 000</b>	<b>-94 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 360 682</b>	<b>629 221</b>	<b>1 156 221</b>	<b>2 266 682</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 292 103	1 846 874
Kortsiktig gjeld	-1 931 421	-1 217 653
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 360 682</b>	<b>629 221</b>



## NORDSKRENTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 172 892	11 832 272	11 832 000	12 738 000
Innbetalinger		0	0	10 000	10 000
Ladeinntekter EL-bil		3 125	10 936	50 000	50 000
Andre inntekter	3	263 104	104 212	125 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 439 121</b>	<b>11 947 420</b>	<b>12 017 000</b>	<b>12 898 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-115 205	-88 926	-111 000	-116 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-72 466	-72 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 625	-10 375	-11 000	-11 000
Andre honorarer	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-227 375	-221 830	-227 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-44 237	-23 624	-60 000	-30 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-1 933 412	-2 966 903	-1 785 000	-1 770 000
Forsikringer		-968 322	-847 440	-907 000	-1 005 000
Kommunale avgifter	9	-2 221 292	-2 129 825	-2 186 000	-2 648 000
Energi/fyring		-437 188	-497 195	-350 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 265 833	-1 134 965	-1 164 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	10	-1 274 223	-1 344 944	-1 291 000	-1 249 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 949 378</b>	<b>-9 714 693</b>	<b>-8 468 000</b>	<b>-9 347 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 489 744</b>	<b>2 232 727</b>	<b>3 549 000</b>	<b>3 551 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	103 647	93 814	0	0
Finanskostnader	12	-335 242	-247 235	-213 000	-410 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-231 595</b>	<b>-153 421</b>	<b>-213 000</b>	<b>-410 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 258 149</b>	<b>2 079 306</b>	<b>3 336 000</b>	<b>3 141 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 258 149	0		



### NORDSKRENTEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	14	217 397	289 863
Aksjer og andeler	15	3 600	3 600
Miljøbankkonto, øremerket		248 892	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 472 368</b>	<b>102 295 942</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		8 827	0
Andre kortsiktige fordringer	16	133 349	18 627
Energiavregning		0	648 173
Driftskonto OBOS-banken		4 135 071	1 165 341
Sparekonto OBOS-banken		14 857	14 733
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 292 103</b>	<b>1 846 874</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		44 269 603	41 011 454
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 292 703</b>	<b>41 034 554</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 558 496	12 156 409
Borettsinnskudd	18	49 734 200	49 734 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	247 652	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 540 348</b>	<b>61 890 609</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 338 897	1 188 905
Skyldige offentlige avgifter	20	843	2 095
Påløpte renter		3 122	1 674
Energiavregning	21	561 080	0
Garasjeregnskap	22	21 500	21 500



20

Nordskrenten Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	23	5 979	3 480
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 931 421</b>	<b>1 217 653</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 764 472</b>	<b>104 142 816</b>

Pantstillelse	24	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023  
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Christian Samir Bjorstad /s/ Leif Haga /s/

Karl Edvard Kristensen /s/ Stein Morisse /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. 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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	10 894 824
Bredbånd	769 230
Trappevask	246 000
Garasjeport	106 100
Garasje	73 960
Påbyggingsavgift	59 988
Balkong	40 800
Eiendomsskatt	2 580
Pipetillegg	1 680
Renovasjonstillegg	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 196 362</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-23 470
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 172 892</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy (Stripe)	11 047
Lading av kjøretøy (innbetalt/utfakturert)	76 697
Erstatning fra Gjensidige	10 627
Nettinnbetalinger	125 834
Nøkler	1 700
Utleie	26 200
Utfakturert forbruk energi	10 999
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>263 104</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 825
Påløpte feriepenger	-5 979
Arbeidsgiveravgift	-54 398
Yrkesskadeforsikring	-74
Kantinekostnader	-4 928
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-115 205</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 302, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er også blitt utbetalt godtgjørelser til styremedlemmer på kr 30 000 i forbindelse med honorar til byggekomiteen.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

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

Juridisk bistand	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 248
Multiconsult Norge AS	-6 739
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 237</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-937 952
Drift/vedlikehold VVS	-159 371
Drift/vedlikehold elektro	-50 512
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-378 336
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 841
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-222 464
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-140 745
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-191
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 933 412</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 593
Vann- og avløpsavgift	-1 355 134
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-862 710
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 221 292</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-86 937
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 273
Verktøy og redskaper	-12 869
Driftsmateriell	-10 344
Lyspærer og sikringer	-2 425
Vaktmestertjenester	-525 850
Vakthold	-174 625
Renhold ved firmaer	-250 149
Snørydding	-25 181
Andre fremmede tjenester	-24 588
Kontor- og datarekvisita	-5 831
Trykksaker	-4 646
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 302
Andre kontorkostnader	-20 553
Porto	-200
Reisekostnader	-509
Kontingenter	-24 990
Gaver	-13 264
Bank- og kortgebyr	-3 057
Velferdskostnader	-70 849
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 274 223</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 364
Kundeutbytte fra Gjensidige	97 151
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>103 647</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-195 568
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-139 674
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-335 242</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	99 551 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>99 551 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.102

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utemøbler	
Tilgang 2021	362 329
Avskrevet tidligere	-72 466
Avskrevet i år	-72 466
	217 397
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>217 397</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-72 466****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
24	150	3 600
<b>SUM AKSJER</b>		<b>3 600</b>

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy-utfakturert/betalt i 2023 vedr 2022	17 234
Nettinnbetalinger-innbetalt i 2023 vedr 2022	41 740
Viderefakturerte fakturaer-elbilladere som skal viderefaktureres	74 375
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>133 349</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 01

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-9 360 845
Nedbetalt tidligere	2 340 227
Nedbetalt i år	668 634
	-6 351 984

OBOS Boligkreditt AS 02

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	2 364 209
Nedbetalt i år	929 279
	-4 206 512
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 558 496</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-205 900
Opprinnelig 1984	-49 528 000
Korrigerings	-300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-49 734 200</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-247 652
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-247 652</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-843
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-843</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 968 786
----------------------------------	------------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-3 968 786</b>
-----------------------	-------------------

**KOSTNADER**

Vedlikehold	11 458
-------------	--------

Fjernvarme	3 377 815
------------	-----------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 389 274</b>
----------------------	------------------

Uoppgjorte avregninger 2021	18 432
-----------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-561 080</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****GARASJEREGNSKAP**

Depositum ladestasjon elbil	-21 500
-----------------------------	---------

<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-21 500</b>
----------------------------	----------------

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 979
-------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 979</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
-----------------	------------

Pantelån	10 558 496
----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>60 292 696</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 551 000
-----------	------------

Tomt	2 451 479
------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>102 002 479</b>
---------------	--------------------



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83034655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Utskiftning av ca 20 stk vinduer og dører, behovsprøvet  
Utbedring av omfattende fuktskade etter vanninntrengning i en rekkehusleilighet  
Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak i blokkene  
Trefelling – fjernet skadede og falne trær  
Utskiftning / gjenoppbygging av råteskadet balkong / rekkehusleilighet  
Skiftet ut totalt 18 stk lyktestolper  
Oppstart av prosjekt for utett tak i blokk 1.
- 2021 Utskiftning av 30stk «vippeporter» fra 90-tallet til nye skyveporter.  
Fullført Nordstua, ny ventilasjon, trepanel på deler av indre vegg, ny belysning.  
Skiftet resterende lysarmaturer i oppgangene.  
Skiftet samtlige lysarmaturer i garasjene.  
Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak.  
Trefelling – fjernet skadede trær.
- 2020 Betongrehabilitering av samtlige garasjer, inkl katodisering  
Nye garasjeporter / utskiftning av de eldste vippeportene  
Fasadevask av rekkehusene  
Utbedring av Nordstua etter vanninntrengning, tak/vegger  
Oppgradert belysning Nordstua  
Vesentlig oppgradering av samtlige lekeplasser, nye apparater  
Oppgradering av uteområder  
Oppfølging av HMS / utbedring og opprettelse av nye fartsdumper  
Ny gavlvegg på flere rekkehus pga råte  
Nytt ventilasjonsanlegg Nordstua  
Ferdigstilt elbil ladesystemet  
Utbedring av vannrørsystemet Lv 92-96
- 2019 El-tavle utbedringer  
Garasjedekke blokk 3  
Nordstua – nytt tak i ytre gang  
Malt alle inngangspartier/lakkert dører til sykkelbodene  
Bytte ca 15 terrassedører/15 vinduer/2 inngangsdører  
Satt opp nye gjerder  
Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere  
Installasjon av 24 elbil ladestasjoner i garasjene og gjesteplass  
Skiftet flere gavlvegger på rekkehus pga råteskade
- 2018 El-tavle utbedring, hovedtavler (oppganger)  
Nordstua – nytt tak i «gang», samt ny tidsriktig belysning  
Nytt garasjedekke i deler av blokk 3 (på grunn av vannlekkasje til Nordstua)  
Utskiftning av ny garasjeport i blokk 5, på grunn av påkjørsel  
Malt alle oppganger / alle etasjer  
Malt alle inngangspartier / lakkert dører til sykkelbodene  
Byttet ca. 30 terrassedører / 30 vinduer / 3-4 inngangsdører  
Satt opp nye gjerder  
Satt opp nytt gelender mellom blokk 2-3  
Nye fartsdumper anlagt i garasjene  
Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere  
Trefelling av ca 80 trær  
Utredning av elbil lademuligheter for samtlige garasjer
- 2017 Nye vinduer og dører, totalt ca. 25 av hver.  
Nye lysarmaturer i 3 oppganger.

- Nytt tak i inngangsparti i oppg. 82.  
ISTA skiftet radiator- og vannmålere i samtlige leiligheter, oktober  
CDV sjekket kjøkkenvifter, termostater på radiatorer samt dører og vinduer i samtlige leiligheter. Oversikten tilsier behov for hasteutskiftning av ca 40 vinduer og dører.  
Årsak til taklekkasjen i oppgang 46 avdekket etter 30 år (konstruksjonsfeil)  
Årsak til taklekkasjen i oppgang 88 avdekket etter 10 år (konstruksjonsfeil)  
Skiftet 3 store postkassestativer for rekkehus, byttet også tilhørende postkasser  
Ny garasjeport (hovedport) til blokk 5 m/mobilstyring  
Utbedring av omfattende lekkasje i bakken under 92a, inkl. drenering
- 2016 Ny trapp / rekkverk mellom blokk 4 og 5  
Nytt rekkverk ved blokk 2  
10 nye el-bil ladestasjoner  
Nytt gulv i Nordstua, ny varmepumpe samt ny garderobe, maling av vegger  
Utskiftning av komplette terrasser til Lusetjernveien 92-ABCD  
Utbedring av drenering rundt Lusetjernveien 92 og 78  
Rengjort hovedkanalene til ventilasjonsanlegget i alle oppgangene  
Nye armaturer i flere oppganger.  
Skiftet ca 20 vinduer og dører til leiligheter  
Foretatt omfattende drenering v/ Lusetjernveien 76 (nedover gangvei til 58)  
Byttet ut bom ved hovedinnkjørsel v/ Lusetjernveien 56  
Installert overvåkningskamera i en oppgang.
- 2015 Montert nytt rekkverk Lusetjernveien 58-60, samt ved Lusetjernveien 66/72/74.  
Montert nytt rekkverk ved nedgang til garasje Lusetjernveien 50/52/56.  
Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner.  
Rehabiliterert lysanlegg i to oppganger Lusetjernveien 44 og 84.  
Skiftet ca 40 vinduer, balkongdører og inngangsdører.  
Ny granittrapp ved Lusetjernveien 66-74, samt foran Nordstua.  
Ny sandkasse ved Lusetjernveien 66.  
Ferdigstilt nytt kjøkken i Nordstua.
- 2014 Oppgradert utearealet, Lusetjernveien 52-60. Ny støttemur og ny trapp.  
Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner, 2 stk i hver blokk.  
Rehabiliterert lysanlegg i 3 oppganger.  
Montert røykvarslere i alle oppganger.  
Fasadevask av alle rekkehusene.
- 2013 Fullført omfattende rehabilitering av samtlige blokker. Alle betong- og treflater er malt, terrassegulvene har fått nytt epoxybelegg. Nye endevegger i teglstein, inkl. ny isolasjon. Nye vegger i glass på terrassene. Nye inngangspartier / dører med automatikk. Alle nye inngangsdører i blokkene fikk byttet låssystem høsten 2013 feil på opprinnelig system levert i 2012.  
Nytt områdeskilt ble satt opp i løpet av høsten, samt flere henvisningsskilt i gatekryss og informasjonsskilt i garasjene.  
Nye høydeangiverstenger montert i garasjene.  
Brannvern – nye brannslukningsapparater og nye røykvarslere ble montert i samtlige leiligheter. Oppgangene har fått egne skumapparater, skilt til disse er montert.  
Ryddet kratt i skråning nedenfor blokk 4 (Lusetjernveien 80-84)  
Kontaktet Friluftsetaten for å rydde noe av trærne nedenfor blokk 4 og 5 samt langs gangvei mot Nedre Ravnåsen – noe er utført per desember 2013, noe tas våren 2014.  
Omfattende asfaltering på gangveier og i garasjer, ca. 5000 m<sup>2</sup>, inkl. 24 nye

- fartsdumper.
- Nytt porttelefonsystem (sentral) med «RFID» kontaktløst adgangssystem installert i februar. Samtlige 167 porttelefoner byttet som følge av problemer med kombinasjonen av ny sentral/gamle apparater – apparat utskiftningen utført kostnadsfritt av Oslo Electro Company og Proxll.
- Oppgradering og oppussing av kjøkkenet i Nordstua og styrekontor planlagt – utført januar 2014, delvis på dugnad.
- 15 nye garasjeporter satt opp, inkl. 12 som erstattet gamle porter som opprinnelig var fra 1980-tallet.
- Ca 15 terrassedører / 5 dører til rekkehusleiligheter / ca 15 vinduer er skiftet, disse p.g.a. akutt skade.
- Efter forslag fra beboer: Opparbeidet og asfaltert fortau ved rundkjøring v/nr 42
- Opparbeidet og asfaltert området foran Nordstua.
- Utbedring av flere steder med kabelbrudd for gatebelysning
- 2012 Nye inngangsdører (fullføres april 2013), inkl. automatisk døråpner og ny porttelefonsentral, med muligheten for bruk av trådløs teknologi. Nye lamper for inngangspartiene med kostnadsbesparende lyssensor.
- Nye postkasser til ca. 30 rekkehusleiligheter samt de resterende fire oppgangene.
- Oppgradering med nye postkasseskilter til alle.
- Nye søppelskur tilhørende ca. 10 rekkehusleiligheter samt bedre fordeling av de eksisterende.
- Fullført rehabilitering av "Nordstua" etter vannskade (taklekkasje)
- Utskiftning av termostatene til samtlige radiatorer komplett, "99%".
- Utbedring av setningsskader i oppgangene, erstattet enkelte teglstein.
- Forprosjekt startet opp for utskiftning av røykvarslere og brannslukningsapparater for samtlige leil., (fullføres mai 2013).
- Diverse trefelling både mellom rekkehusene og mot Bunnefjorden.
- Radongassmåling utført for 70 leiligheter (67 rekkehus/3 blokkleiligheter), fysiske tiltak fullført i 13 av disse.
- 2011 Det ble kun gjennomført mindre vedlikehold i 2011.
- En del ytterdører, balkongdører og vinduer ble skiftet.
- 9 garasjeporter ble skiftet samt noen nye monteringer.
- Nye søppelkasser til rekkehusene i Lusetjernveien 92-112 og nye søppelhus til Lusetjernveien 58-78.
- Utskifting av enkelte lekeapparater.
- Nye samlestativ for postkasser til rekkehusene.
- Nye postkasser i enkelte oppganger i blokkene.
- 2010 Nye ventilasjonsanlegg ble ferdigstilt i blokkene.
- Loft på rekkehus ble soppbehandlet.
- En del defekte garasjeporter er skiftet.
- En del dører og vinduer er skiftet.
- ¼ av radiatortermosstatene er skiftet.
- 2009 Nytt ventilasjonsanlegg i alle blokker, nytt styringssystem.
- Skiftet ca. 1/4 av det totale antall radiatortermostater (etter behov).
- Nytt porttelefonanlegg i blokkene.
- Utskiftning av lysarmaturer i flere oppganger / etter behov.
- Malt gavlvegg – blokk 5.
- Nye postkasser til 3 oppganger.
- Nye postkasser og stativer til ca. 30 rekkehusleiligheter.
- En del defekte terrassedører / vinduer skiftet etter behov.
- Oppgradering av utearealet ved ballplassen.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

**Selskapsnummer:** 500 **Selskapsnavn:** Nordskrenten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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