



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 947 853 627  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKANSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Per Øistein Bråten  
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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 926 224	18 042 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 926 224</b>	<b>18 042 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	432 450
Annen driftskostnad		10 588 154	37 353 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 987 505</b>	<b>37 786 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 938 719</b>	<b>-19 743 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 303	93 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 303</b>	<b>93 214</b>
Annen finanskostnad		2 765 826	1 660 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 765 826</b>	<b>1 660 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 746 523</b>	<b>-1 567 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 192 196	-21 311 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</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		86 030 037	86 030 037
Sum varige driftsmidler		86 030 037	86 030 037
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		68 459	
Sum finansielle anleggsmidler		68 459	0
Sum anleggsmidler		86 098 496	86 030 037
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			105
Andre fordringer		293 672	243 400
Sum fordringer		293 672	243 505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 061	2 946 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 061	2 946 560
Sum omløpsmidler		3 874 733	3 190 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 200	25 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 200</b>	<b>25 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		62 994 489	68 186 685
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-62 994 489</b>	<b>-68 186 685</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-62 969 289</b>	<b>-68 161 485</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		121 276 877	125 193 508
Øvrig langsiktig gjeld		31 070 695	31 002 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>152 347 572</b>	<b>156 196 378</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>152 347 572</b>	<b>156 196 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 186	42 367
Leverandørgjeld		538 760	1 132 848
Skyldige offentlige avgifter			8 314
Annen kortsiktig gjeld			1 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>594 946</b>	<b>1 185 209</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 942 518</b>	<b>157 381 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399537

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 947 853 627  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SKANSEN 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: Per Øistein Bråten  
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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 947 853 627  
SKANSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 926 224	18 042 577
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 926 224</b>	<b>18 042 577</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	432 450
Annen driftskostnad		10 588 154	37 353 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 987 505</b>	<b>37 786 229</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 938 719</b>	<b>-19 743 652</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 303	93 214
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 303</b>	<b>93 214</b>
Annen finanskostnad		2 765 826	1 660 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 765 826</b>	<b>1 660 757</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 746 523</b>	<b>-1 567 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 192 196	-21 311 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>



Organisasjonsnr: 947 853 627  
SKANSEN 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		86 030 037	86 030 037
Sum varige driftsmidler		86 030 037	86 030 037
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		68 459	
Sum finansielle anleggsmidler		68 459	0
Sum anleggsmidler		86 098 496	86 030 037
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			105
Andre fordringer		293 672	243 400
Sum fordringer		293 672	243 505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 061	2 946 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 581 061	2 946 560
Sum omløpsmidler		3 874 733	3 190 064
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 200	25 200
Sum innskutt egenkapital		25 200	25 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	62 994 489	68 186 685
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-62 994 489</b>	<b>-68 186 685</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-62 969 289</b>	<b>-68 161 485</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	121 276 877	125 193 508
Øvrig langsiktig gjeld	31 070 695	31 002 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>152 347 572</b>	<b>156 196 378</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>152 347 572</b>	<b>156 196 378</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 186	42 367
Leverandørgjeld	538 760	1 132 848
Skyldige offentlige avgifter		8 314
Annen kortsiktig gjeld		1 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>594 946</b>	<b>1 185 209</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>152 942 518</b>	<b>157 381 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>



Organisasjonsnr: 947 853 627  
SKANSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Skansen Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 436





## Velkommen til årsmøte i Skansen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:30, Bakås skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kjøring i feil retning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skansen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000



Sak 7

## Kjøring i feil retning

### Forslag fremmet av:

Andrew Bergstrom

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fortsatt flere biler som kjører i feil retning langs terrasse blokker 11-23. Mener at de som gjør det ikke bor i borettslaget, men er for eksempel leveringstjeneste som Wolt, Foodora, eller Oda (til og med Politi og ambulanse, men disse får sannsynligvis et unntak). At skiltene i borettslaget er svart og hvit følger normen om privatrettslig skilting, men får mindre oppmerksomhet av de som er ukjent i området. Per i dag er det et skilt som viser "enveis kjøring rettfrem", og det er faktisk et skilt som viser "innkjøring forbudt" hvis man sving til høyre, men jeg mener at det ikke er synlig nok, at bilen må faktisk kjøre i feil retning for å se det. Jeg vil foreslå at det plasseres et skilt som viser "høyresving forbudt" rett etter rundkjøring ved treet.

Ser at skiltet koster 1 269kr på signonline.no (aluminium/refleks).

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra beboer og vil gjøre ordningen permanent, samt forbedre skiltingen.

### Forslag til vedtak

Det plasseres et skilt som viser "høyresving forbudt" rett etter rundkjøring ved treet.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Hasse Hofsæth

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Sørhus
- Magdalena Johansson

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Holter
- Marianne Rasmussen
- Mona Khan
- Nina Andresen



Sak 9

## 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:

- Geir Hasse Hofsæth

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Håkon Sørhus

Sak 10

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Asbjørg Hugdal
- Hilde Kongshaug Malmø
- Tove Børstad



## ÅRSRAPPORT 2022 FRA STYRET I SKANSEN BORETTSLAG

(Styrets årsberetning: fra generalforsamlingen 2022 til generalforsamlingen 2023)

(Årsregnskapet: kalenderåret 2022)

(Budsjett 2023: kalenderåret 2023)

På generalforsamlingen 2. mai 2022 ble følgende valgt:

### Styret

Leder	Geir Hasse Hofsæth	Skansen terrasse 24
Nestleder	Håkon Sørhus (valgt 2021)	Skansen terrasse 13
Styremedlem	Merete Persheim (valgt 2022)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Terje Roger Falao (valgt 2021)	Skansen terrasse 22
Styremedlem	Kari Sætre (valgt 2022)	Skansen terrasse 20

Varamedlem	Nina Andresen	Skansen terrasse 23
Varamedlem	Frode Holter	Skansen terrasse 21
Varamedlem	Mona Khan	Skansen terrasse 24
Varamedlem	Marianne Rasmussen	Skansen terrasse 22

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomité	Sylvia Nystrand x)	Skansen terrasse 21
	Hilde Kongshaug Malmø	Skansen terrasse 13
	Asbjørg Hugdal	Skansen terrasse 21

x) flyttet fra borettslaget høsten 2022

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

### Generelle opplysninger om Skansen borettslag

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

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

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

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

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

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

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



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Skansen borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PriceWaterhouseCooper AS.

### **STYRETS ARBEID**

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

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

### **MØTER**

Det er i perioden holdt 12 styremøter. Styret har behandlet 8 til 12 saker på hvert møte, og sakene har vært beslutnings- og orienteringssaker. De store sakene har vært:

Asfalteringen av Skansen terrasse, Telia (dårlige «leveranser»), Feiringen 40 år, Overvåkingsanlegget.

Styret holder mellom møtene jevnlig kontakt pr. e-post, SMS og telefon. Avgjørelser fra slike «møter» innrapporteres i det følgende styremøtet, og vedtak blir protokollert.

### **DRIFT OG ØKONOMI**

I løpet av 2021 ble den siste rehabiliteringen (garasjene) fullført.

Siden 2010 har bygningene i perioder blitt forbedret. Dette har for det meste blitt lånefinansiert. I juni 2022 vedtok styret at våre tre lån i OBOS-banken ble slått sammen til et lån, og løpetiden ble satt til 31. desember 2051. Denne omleggingen har følgende konsekvenser:

- 1) De årlige nedbetalingene av lånet fremover blir ca. kr 3,1 mill., mot ca. kr 5,1 mill. tidligere. (Se detaljer i note 15 - Pante- og gjeldsbrevlån).
- 2) Lengre løpetid for lånet innebærer mer renter å betale, men borettslagets likviditet blir bedre.
- 3) For andre halvår i 2022 var det ikke nødvendig å øke husleien, men fra januar ble felleskostnaden øket med 3%.

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

**Renteutvikling:** Vår lånerente i OBOS banken har fra sommeren 2021 steget fra 1,35% p.a. til 3,75% p.a. i januar 2023. (Styringsrenten i Norges Bank har i samme periode steget fra 0,00 % p.a. til 2,75 % p.a.). Borettslagets lånerente har i samme periode gått opp med 2,40% p.a.



Engangs ekstrainntekter. I løpet av året 2022 har borettslaget hatt betydelige engangs ekstrainntekter i form av rettighet, søkte beløp, forsikringsutbetalinger, kompensasjoner):

Veirett, Ellingsrud Eiendom AS (REMA 1000)	kr 90.000
Asfaltering av Skansen terrasse, 1/3 fra Ellingsrud Eiendom AS	kr 104.606
Rettshjelp (advokatbistand i fm. Skansen terrasse (veirett))	kr 224.284
Kompensasjon fra Oslobygg KF, ekstra veislitasje (Bakås skole)	kr 20.000
Gjennomføring av miljøtiltak, fra OBOS (24/6-22)	kr 57.760
Gjennomføring av miljøtiltak, fra OBOS (25/11-22)	kr 145.653
Til sammen	kr 642.303

Som løpende «andre inntekter» til Skansen borettslag inngår følgende: bruksgebyr for bruk av Skansen terrasse betalt av fire nabogrunneiere, vedlikeholdsutgifter av Skansen terrasse betalt av Ellingsrud Eiendom AS (REMA 1000), utleie av takplass for antenner (se notene til driftsregnskapet), ekstra boder, p-plass for bil nr. 2 på gjesteparkeringen, automatpenger.

## **VAKTMESTER**

Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret har hatt jevnlige møter med vaktmesteren om gjøremålene i borettslaget. Det elektriske anlegget, vannsystemene, inspeksjonsrunder, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende og periodisk utført, og nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er utbedret. Nørdlyset i garasjene er oppgradert. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne og enkle og praktiske bistandsanmodninger fra beboere.

Borettslaget bestilte en komprimatorbil i april og september, i tillegg er diverse avfall oppsamlet og kjørt bort.

Plenskader etter uteparkeringen i 2021 ble utbedret i fjor. Vaktmesteren fikk tilkjørt plenjord, og løs fiberduk ble samlet opp. Fire nye benker ble kjøpt fra Ringerike fengsels snekkerverksted.

Nye områder med engblomster ble sådd. Det meste av disse miljøtiltakene ble finansiert av miljømidler fra OBOS.

Styret mottok i desember 2022 en Egenkontroll / HMS-gjennomgang. Vaktmesteren hadde i løpet av 2022 gjennomgått borettslaget. Det aller meste er i god stand. Noen feil, skader, slitasje, brannvern, lekeplasser og annet ble gjennomgått diskutert og avklart.

Vinteren 2022/23 startet med kulde og barfrost i begynnelsen av desember. Øvre ballplass ble islagt. Vekslende vær har tidvis skapt vanskelig forhold for gående, og tilsvarende problemer med å få strødd med tilstrekkelig feste. I slutten av romjulen var det store problemer med å få kjøpt påfyll av strøsand. Den siste vinteren har vært utfordrende for alle parter, og snøbrøytingsrutinene har vært diskutert i styret. Snøfallet denne vinteren har vært stort. Smeltevann skapt forlenget problem med is.

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

Julegranen ble tent søndag 27. november i overskyet høst, og ca. 40 møtte opp. Bakås Blæs og Vilt spilte. Varmt drikke og julekaker og appelsiner til de fremmøtte.

I september ble låssylindere i ytre inngangsdør til blokkene skiftet og alle andelseierne fikk utlevert tre nye nøkler. Flere andelseiere bestilte og betalte for ekstranøkler. Den «gamle» ytternøkkelen åpner bodene til sykler og barnevogner og dessuten jerdøren til kjellerbodene. Denne manuelle nøkkelløsningen ble valgt på grunn av gunstig pris og samme manuelle teknologi, og det er forventet at dette systemet skal vare i flere 10-år.



I oktober foretok vaktmesteren en 5 årskontroll og inspeksjon av pulverslukkingsapparatene. I samme vending fikk alle leilighetene tildelt to nye røykvarslere. Vaktmesteren var behjelpelig å montere de nye røykvarslerne. Batteriene til disse varslerne er forventet å vare i 10 år.

I mars 2023 ble nedre del av avløpsrørene (bunnrørene) spylt med trykkvann og varmtvann. En del propper av varierende størrelse og kompleksitet ble fjernet.

## **GARANTI**

I januar friga styret i beløpet, kr 180.000, på den sperrede konto i Sparebanken Øst etter ombyggingsarbeidene i nr. 18. Dette ble gjort etter en forutgående telefonsamtale og konsultasjon med advokat Håvard Bakken i OBOS.

## **SKANSEN BORETTSLAG 40 ÅR**

Vi feiret lørdag 3. september. Grillen var i full virksomhet, mange leker for de yngste, ansiktsmaling og ballongkunstner var engasjert. I løpet av de tre timene var ca. 120 personer innom. Avisen Groruddalen hadde en reportasje med bilder. Vi var også heldig med været, - lite vind og overskyet.

## **AKTIVITETSROMMET**

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

I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, hensyn til nærmeste naboer, og lokalets egnethet og beskaffenhet.

## **TRIMROMMET**

Var i drift i hele 2022. Vaktmesteren reparerte noen av apparatene i løpet av året.

## **TELIA**

Styret forlenget fra 1. mars 2023 den kollektive bredbånd- og TV-avtalen med Telia. Styret mottok i fjor mange klager som ble viderapportert. I løpet av 2022 var det løpende kontakt mellom styret/beboerne og Telia som følge av varierende stabilitet på tv-bildene. Telia har gjort forbedringer og kontakten mellom styret og storkundeavdelingen er konstruktiv og åpen.

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

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

Skansen borettslag eier fibernettet i borettslaget.

## **POLITIET**

Styret sendte i midten av mai 2022 en anmeldelse til Politiet om voldstrussel mot styrelederen. Styret varslet også Oslo Taxi om hendelsen. Saken ble henlagt av politiet på grunn av ressursmangel.

## **EL-BILLADING**

Ohmia Charging AS (Trønderenergi) monterte i 2021 infrastrukturen til det nye ladeanlegget. Det er Ohmia Charging AS som eier og administrerer ladeanlegget.

Kontaktpunkter er montert på alle p-plassene i garasjen.

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



Strømprisen for el-billading styres av Ohmia. Selskapet, Ohmia Charging AS, skiftet i 2022 navn til: Aneo Mobility.

På nyåret 2023 ble talt opp litt over 50 ladebokser.

## **INFO-SKRIV**

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

## **STRØMAVTALE**

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

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

## **REHABILITERINGEN AV GARASJENE OG OVERVÅKING**

I desember 2021 ble garasjene ferdigbefart, og en 1 årskontrull skjer i 2023.

I løpet av høsten ble det oppdaget bobler i overflatebelegget. Disse er blitt reparert og utbedret under garantien som ligger i avtalen.

Overvåkningen av p-plassene ble satt på vent i 2022, som følge av at vitale elektroniske deler ikke var mottatt av Securitas AS. Korona-nedstengingene verden over medførte stor reduksjon i produksjon av chips. Først i juli kom de bestilte leveransene til Securitas.

I tillegg til denne forsinkelsen ble det i august 2022 konstatert at den elektroniske forbindelsen (fiberkabelen) mellom garasjene og kontrollen i styrerommet ikke var tilpasset nytt anlegg. Her hadde Securitas i forkant gjort mangelfull befaring. Etter mye frem og tilbake ble feilene rettet i slutten av 2022, og anlegget ble satt i drift vinteren 2023.

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

Mandag 17. oktober 2022 var det tid for å reasfaltere veien fra Trygve Nilsen vei og i retning Bakås skole. Det var mange huller og sprekker i asfalten etter mange års bruk og de siste to årenes tungtransport til/fra Bakås skole i fm. rehabiliteringen og utvidelsen 2020/22. Utgiften for oppgraderingen av veien kom på kr 313.818,75, og av dette betalte AKA AS (REMA 1000) 1/3-del, d.v.s. kr 104.606. OsloBygg KF kompenserte kr 20.000. Restutgiften er dekket av de årlige bruksgebyrene fra de øvrige fire nabogrunneierne fra 2020, 2021 og 2022, alt dette etter inngåtte veirettsavtaler fra de to siste årene.

Det er fem nabogrunneiere som bruker vår private vei:

Bakås skole,	Bakås sameie,
Ellingsrud Eiendom AS/REMA 1000,	Skansen terr. 7 AS/Arbor Eiendom AS, og
Eegeberg Invest AS/Trygve Nilsens vei 8.	

Etter drøyt to års juridisk arbeid (til juni 2022) med assistanse fra advokatfirmaet Codex Advokat Oslo AS er det blitt etablert avtaler om veirettighet og veivedlikehold med de fem nabogrunneierne.

Fire av dem betaler et årlig gebyr som er indeksregulert, og den femte betaler 2/6 av påløpende årlige utgifter til veivedlikeholdet.



Mottatt fra grunneierne, (oppsummering 2020 -2022):

Arbor Eiendom AS	bruksavgift kr 51.000 (2018-22).	kr 60.000 for veiretten
Eegeberg Invest AS	bruksavgift kr 34.000 (2021+22)	kr 60.000 for veiretten.
Ellingsrud Eiendom AS	vedlikehold kr 18.750 (2022)	kr 90.000 for veiretten
Bakås skole	bruksavgift kr 20.000 (2021+22)	Betalte for veiretten
Bakås sameie;	bruksavgift kr 14.000 (2021+22)	i 1999
Kompensasjon fra PBE, Oslo kommune, 5. august 2021 (saksbehandlingsfeil)		kr 38.281

Totalt fra nabogrunneierne: veirett og bruksavg. = kr 386.031

Årlig betaling for bruken av veien: ca. kr 55.000. (Grunnbeløpene er indeksregulert)

Ved utgangen av juni 2022 summerte advokatutgiftene seg for borettslaget til kr 400.955 .

Borettslaget fikk i mai 2022 innvilget kr 224.284 i retts hjelp fra Gjensidige forsikring.

Netto advokatutgift: kr (400.955 – 224.284) = kr 176.671.

Netto inntekt for vår «veisak» 2020 - 2022: kr (386.031 – 176.671) = kr 209.360.

## **VARMTVANNBEREDERE**

Det forekommer lekkasjer fra rørene fra varmtvannsberederne. Styret har vedtatt å søke assistanse fra OBOS Prosjekt AS, og det innebærer forslag til nye bredere og nytt røropplegg i berederrommet.

Rapporten kom i begynnelsen av februar 2023. Snarlige tiltak synes ikke nødvendige, men røropplegget i berederrommene blir tatt hånd om.

Det blir også vurdert alternative energikilder (jordvarme, varmegjenvinning, solcelle-anlegg på takene). Dagens kompensasjonsordninger for enøk-tiltak er små. Prosjektet «alternative energikilder» koster mye penger, og utredes videre. Konsulentutgiftene i et slikt prosjekt er høyt.

## **VASKERIENE**

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

## **TRÆRENE, UTEANLEGG OG GRØNTOMRÅDER**

Etter uteparkeringene på plenene i 2021 ble det kjøpt inn mange ekstra lass med jord, og skader ble utbedret og dessuten ble det tilført ekstra jord andre steder. I tillegg ble det sådd blomsterengfrø på utvalgte steder.

Våren 2022 sådde vaktmesteren 10 steder med engblomstfrø, og disse har på sensommeren lyst opp og tiltrukket seg bier og humler.

I august 2022 ble den uttørkede hekken langsmed gangveien til nr. 26 tatt bort, og beboerne i blokken ble invitert til å komme forslag til ny beplantning.

Til 40 årsfesten ble det innkjøpt 4 nye benker. Disse ble mottatt 2. september 2022.

Trærne på området vårt blir løpende ettersatt. I høst ble det felt en stor furu nedenfor gjesteparkeringen. Røttene til denne furuen var i ferd med å skade veidekket.

**BAKÅS SKOLE** ble åpnet til skoleåret 2022/23. Nå er det ca. 400 elever på skolen, det doble av hva det var inntil sommeren 2020.

**DYREHOLD** (Fortrinnsvis katt og hund)

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

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

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

-----

Styret har følgende fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift:

- Oppgradering av porttelefonanlegget,
- Rørsystemet i berederrommene.
- **Renovering/oppgradering av avløpsrørene må/kan påregnes i løpet av dette 10-året. Rørene er fra 1981. Beboere som har planer om oppgradering/rehabilitering av badene bes kontakte styret på forhånd før det planlegges eller iverksettes arbeid. Renovering/oppgraderingen blir ikke iverksatt før avløpsrørene er kontrollert og status og tilstand er dokumentert.**

## 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.

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

Driftsinntektene var til sammen kr. 18 926 224

Driftskostnadene var til sammen kr. -10 987 505

Finanskostnader var til sammen kr. -2 765 826

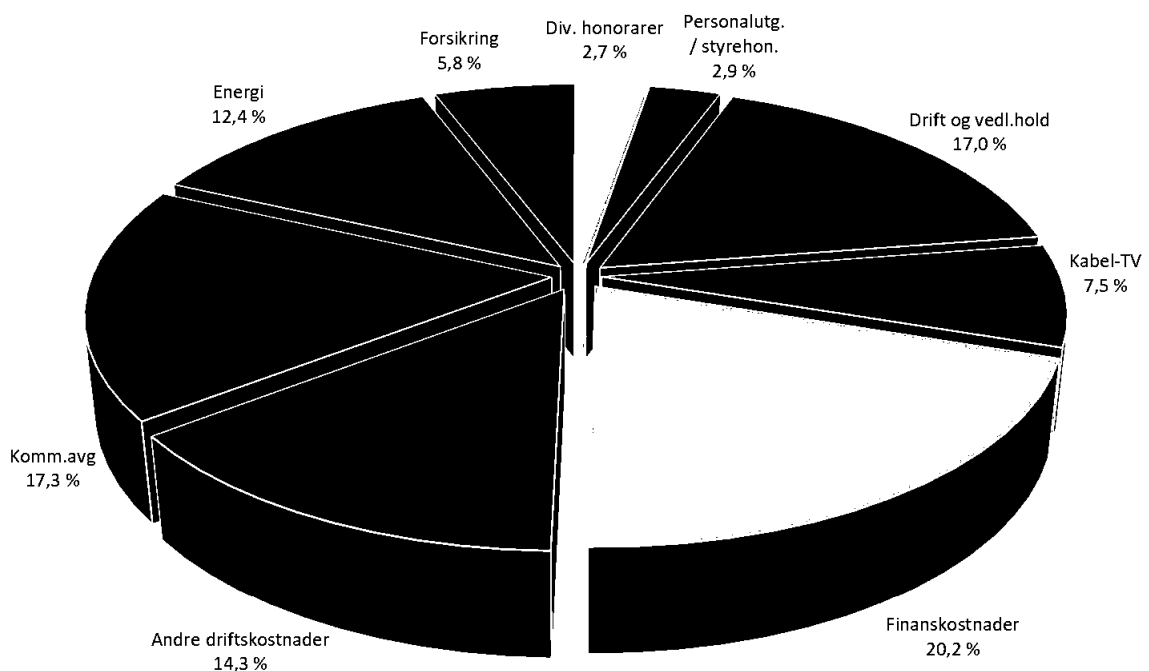
### Resultat

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

### Disponible midler

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

## Kostnadsdiagram





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 160 000 til vanlig 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 strømsøtten 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 Skansen Borettslag.

### Lån

Skansen Borettslag har 2 lån. Et lån som ble konvertert juni 2022 fra tre lån til et, siste rentesats var 1,90%, opprinnelig løpetid var 31/18/30 år. Et lån i Husbanken med flyende rente og ½ årlige annuiteter.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar reguleres med ca. 4,2 %.

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 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skansen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skansen Borettslag som består av balanse per 31. desember 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

- oppfylder 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)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### 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>2 004 855</b>	<b>3 178 817</b>	<b>2 004 856</b>	<b>3 279 787</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 192 196	-21 311 195	3 881 550	2 992 950
Tillegg for nye langsiktige lån 15	121 053 982	25 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 15	-124 097 613	-4 862 767	-5 157 000	-2 898 000
Innsk. øremerk. bankkto	-634	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 274 931</b>	<b>-1 173 962</b>	<b>-1 275 450</b>	<b>94 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 279 787</b>	<b>2 004 855</b>	<b>729 406</b>	<b>3 374 737</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 874 733	3 190 064
Kortsiktig gjeld	-594 946	-1 185 209
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 279 787</b>	<b>2 004 855</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	18 037 308	17 631 460	18 042 000	18 571 000
Antenneanlegg		97 411	195 682	90 000	100 000
Andre inntekter	3	791 505	215 435	122 000	85 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 926 224</b>	<b>18 042 577</b>	<b>18 254 000</b>	<b>18 756 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-55 450	-51 200	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-10 750	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-27 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-238 530	-232 710	-238 500	-248 000
Konsulenthonorar	7	-111 073	-133 826	-70 000	-120 000
Kontingenter		-50 400	-50 400	-50 400	-50 400
Drift og vedlikehold	8	-2 330 122	-29 191 793	-3 685 000	-1 160 000
Forsikringer		-789 428	-734 446	-837 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-2 366 299	-2 260 980	-2 338 850	-2 842 800
Energi/fyring		-1 694 854	-1 846 965	-1 850 000	-1 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 033 118	-940 416	-1 000 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-1 960 081	-1 951 493	-2 110 500	-2 115 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 987 505</b>	<b>-37 786 229</b>	<b>-12 591 450</b>	<b>-10 698 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 938 719</b>	<b>-19 743 652</b>	<b>5 662 550</b>	<b>8 057 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 303	93 214	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 765 826	-1 660 757	-1 791 000	-5 075 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 746 523</b>	<b>-1 567 543</b>	<b>-1 781 000</b>	<b>-5 065 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 192 196</b>	<b>-21 311 195</b>	<b>3 881 550</b>	<b>2 992 950</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-21 311 195		
Reduksjon udekket tap		5 192 196	0		



## SKANSEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	84 500 000	84 500 000
Tomt		1 530 037	1 530 037
Miljøbankkonto, øremerket		68 459	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 098 496</b>	<b>86 030 037</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		293 672	243 400
Driftskonto OBOS-banken		159 349	234 809
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 082
Sparekonto OBOS-banken		3 421 712	2 705 668
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 874 733</b>	<b>3 190 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 252 * 100		25 200	25 200
Udekket tap	14	-62 994 489	-68 186 685
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-62 969 289</b>	<b>-68 161 485</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	121 276 877	125 193 508
Borettsinnskudd	16	31 002 870	31 002 870
Avsetning bomiljøtiltak	17	67 825	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>152 347 572</b>	<b>156 196 378</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		538 760	1 132 848
Skyldige offentlige avgifter		0	8 314
Påløpte renter		25 695	11 489
Påløpte avdrag		30 491	30 878
Annen kortsiktig gjeld		0	1 680
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>594 946</b>	<b>1 185 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 973 229</b>	<b>89 220 101</b>
Pantstillelse	18	176 552 870	176 552 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023  
Styret i Skansen Borettslag

Geir Hasse Hofsæth    Terje Roger Falao    Merete Persheim    Kari Sætre    Håkon Sørhus

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	16 832 136
Kabel-tv	359 856
Trappevask	350 784
Overvåkingsanlegg	298 620
Husleie	83 856
Leie Av Bod	67 320
Parkering	48 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 040 808</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>18 037 308</b>

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

Parkering	500
Garasjer	500
Lokale-/lagerleie	13 000
Automatpenger	14 674
Bodleie	1 500
Veivedlikehold	123 356
Erstatning kamera	24 666
Rettshjelp Gjensidige	224 284
Miljøfond	145 653
OBOS bomiljøtilskudd	57 760
Oslo kommune	40 000
Portåpner	500
Bruksvederlag vei	145 112
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>791 505</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

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

Juridisk bistand	-91 266
Tilleggstjenester, OBOS	-19 808
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-111 073</b>

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

Forprosjektering OBOS Prosjekt	-261 530
Viking Entreprenør A/S	-51 600
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-313 130</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-278 348
Drift/vedlikehold VVS	-139 432
Drift/vedlikehold elektro	-157 166
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699 606
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-352 943
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-161 120
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 441
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 330 122</b>

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

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

Eiendomsskatt	-36 946
Vann- og avløpsavgift	-1 589 048
Renovasjonsavgift	-740 305
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 366 299</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-50 378
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 403
Verktøy og redskaper	-1 630
Driftsmateriell	-18 328
Lyspærer og sikringer	-22 744
Vaktmestertjenester	-1 391 478
Vakthold	-17 316
Renhold ved firmaer	-370 710
Andre fremmede tjenester	-3 642
Trykksaker	-7 326
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 850
Andre kontorkostnader	-2 714
Telefon, annet	-7 991
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-11 954
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 960 081</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 625
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 678
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 303</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-24 960
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-324 385
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-440 594
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-150 006
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 825 881
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 765 826</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1983	84 500 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>84 500 000</b>

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

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

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

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

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

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

OBOS-banken		
Opprinnelig 2019	-45 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 481 437	
Nedbetalt i år	43 518 563	0
OBOS-banken		
Opprinnelig 2020	-65 834 794	
Nedbetalt tidligere	6 392 549	
Nedbetalt i år	59 442 245	0
OBOS-banken		
Opprinnelig 2021	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 000 000	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-121 053 982	
Nedbetalt i år	1 646 014	-119 407 968
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2002	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 767 300	
Nedbetalt i år	363 791	-1 868 909
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-121 276 877</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-31 002 870
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-31 002 870</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-67 825
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 825</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 002 870
Pantelån	121 276 877
Påløpte avdrag	30 491
<b>TOTALT</b>	<b>152 310 238</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	84 500 000
Tomt	1 530 037
<b>TOTALT</b>	<b>86 030 037</b>



**0436 Skansen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Geir Hasse Hofseth Adresse: Skansen Terrasse 24  
E-postadresse: .....

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Håkon Sørhus Adresse: Skansen Terrasse 13  
E-postadresse: .....  
Navn: Magdalena Johnsson Adresse: Skansen Terrasse 27  
E-postadresse: .....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Nina Andresen Adresse: Skansen Terrasse 23  
E-postadresse: .....  
2. Navn: Frode Holter Adresse: Skansen Terrasse 21  
E-postadresse: .....  
3. Navn: Mona Khan Adresse: Skansen Terrasse 24  
E-postadresse: .....  
4. Navn: Marianne Rasmussen Adresse: Skansen Terrasse 22  
E-postadresse: .....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Geir Hasse Hofseth Adresse: Skansen Terrasse 24

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Håkon Sørhus Adresse: Skansen Terrasse 13

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Asbjørg Hugdal Adresse: Skansen Terrasse 21  
E-postadresse: asbjorg.hugdal@gmail.com  
Navn: Hilde Kongshaug Malmø Adresse: Skansen Terrasse 13  
E-postadresse: .....  
Navn: Tove Barstad Adresse: Skansen Terrasse 27  
E-postadresse: .....

Dato: 23/2-23 valgkomiteen for Skansen Borettslag

Hilde K. Malmø Asbjørg Hugdal



## Annem informasjon om borettslaget

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

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## TRIMROM/ AKTIVITETSROM

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

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

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

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

## VAKTMESTERTJENESTE

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

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2022.

## PARKERING

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

## NØKLER/SKILT

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

## VASKERI

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

## RENHOLD

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

**Forsikring**

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

**Brannsikringsutstyr**

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

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

**HMS**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

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

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

Se Husordensreglenes pkt. 21.

**Forkjøpsrett**

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

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

**Kabel-TV**

TELIA er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Borettslaget får levert strøm fra Fortum.

**Energimerking**

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

[www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

**Omsetning av boliger i 2022**

Det har vært omsatt 9 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

<b>Antall solgte boliger</b>	<b>Antall rom</b>	<b>Pris</b>
3	2	3 350 000
4	3	3 337 500
1	4	5 100 000
1	5	4 100 000



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

**Selskapsnummer:** 436 **Selskapsnavn:** Skansen 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.