



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: linh trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 848 029	11 911 900
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 848 029</b>	<b>11 911 900</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		404 910	423 458
Annen driftskostnad		16 023 770	9 003 892
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 428 680</b>	<b>9 427 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 580 651</b>	<b>2 484 550</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		97 950	109 756
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>97 950</b>	<b>109 756</b>
Annen finanskostnad		275 583	316 272
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>275 583</b>	<b>316 272</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-177 633</b>	<b>-206 516</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 758 284	2 278 034
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 002 479	102 002 479
Sum varige driftsmidler		102 002 479	102 002 479
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Sum finansielle anleggsmidler		3 600	3 600
Sum anleggsmidler		102 006 079	102 006 079
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		221	21 452
Andre fordringer		28 100	1 019 368
Sum fordringer		28 321	1 040 820
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 176 878	2 791 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 176 878	2 791 352
Sum omløpsmidler		4 205 199	3 832 172
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 211 278</b>	<b>105 838 251</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		38 932 148	43 690 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 932 148</b>	<b>43 690 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 955 248</b>	<b>43 713 532</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		14 939 498	9 901 878
Øvrig langsiktig gjeld		49 734 200	49 734 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 673 698</b>	<b>59 636 078</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 673 698</b>	<b>59 636 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 875	1
Leverandørgjeld		874 227	2 074 081
Skyldige offentlige avgifter		551	2 925
Annen kortsiktig gjeld		1 705 680	411 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 582 333</b>	<b>2 488 641</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>67 256 031</b>	<b>62 124 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 211 278</b>	<b>105 838 251</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nordskrenten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.04.2021 kl. 18.00, det vil også bli avholdt et beboermøte på Zoom, lenke til møte kommer senere.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Nordskrenten Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

**Selskapsnummer:** 0500 **Selskapsnavn** Nordskrenten Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

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

Jonas Hardal og Dag Garvoll velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Fastsettelse av andre honorarer:

Godtgjørelse for byggekomité honorar for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Saker til behandling:

Sak nr	Forslagstiller	Saksfremstilling	For	Mot
6	Styret	Endring i vedtektene. Endre antall varamedlemmer. §8-1 (1)		
7	Styret	Endring i vedtektene, nytt punkt og tillegg i § 5-1 (1) og (2)		
8	Styret	Endring i vedtektene, nytt punkt § 4-3		



**9.Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Leif Haga	
Styremedlem	Karl Edvard Kristensen	
Varamedlem	Christian Bjorstad	
Varamedlem	Guri Riksåsen	
Varamedlem	Zaafar Mehmood	
Varamedlem	Ingunn Aasbak	

**10.Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Stein Morisse	
Varadelegert	Ingrid C Reite Christensen	

**11.Valg av valgkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Nina Malme Gulbrandsen	
Medlem	Trond Jahr	
Medlem	Ida Mannsåker	
Medlem	Arif Tekin	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordskrenten Borettslag avholdes tirsdag 27.april 2021 kl. 18.00 til fredag 30.april i Vibbo.no.

Det blir avholdt beboermøte på Zoom 27.april kl. 18.00, lenke til møte kommer senere.

Til behandling foreligger:

### KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner

### 3. GODKJENNING AV ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### GODTGJØRELSER

4. Styret kr 300 000
5. Byggekomitéhonorar kr 30 000

### INNKOMNE FORSLAG

6. Forslag fra styret; Endring i vedtektene, endre antall varamedlemmer. §8-1 (1)
7. Forslag fra styret; Endring i vedtektene, nytt punkt og tillegg i § 5-1 (1) og (2)
8. Forslag fra styret; Endring i vedtektene, nytt punkt § 4-3

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### VALG AV TILLITSVALGTE

9. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
10. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
11. Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.03.2021

Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Mette Løseth /s/ Ingrid C Reite Christensen /s/

Leif Haga /s/ Stein Morisse /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Nestleder	Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
Styremedlem	Ingrid C Reite Christensen	Lusetjernveien 92 D
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Varamedlem	Halvor Bruun	Lusetjernveien 80
Varamedlem	Samira Safraz Chaudhry	Lusetjernveien 54
Varamedlem	Karin Herwig	Lusetjernveien 90
Varamedlem	Ståle Tollefsen	Grantunet 1

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mette Løseth Lusetjernveien 76 B

Varadelegert

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

#### Valgkomiteen

Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Trond Jahr	Lusetjernveien 100 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### 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 med følgende adresse:

Lusetjernveien 42-112

Gårds- og bruksnummer:

191 102

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 000 m<sup>2</sup>.

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- og utviklingsaktiviteter.



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

Nordskrenten 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 PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 848 029.

Dette er kr 266 671 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre andre inntekter og innbetalinger enn budsjettet. Det var blant annet budsjettet med inntekt (innbetaling fra andelseiere) på kr 100 000 i forbindelse med el-bil ladestasjoner, disse er istedenfor ført som motpost på større vedlikehold se note 8 i regnskapet.

Andre inntekter består i hovedsak av lading el-bil og netttinnbetalinger.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 16 428 680.

Dette er kr 457 720 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til konsulenttjenester i forbindelse med betongrehabilitering.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 758 284 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 622 866 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 730 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 847 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskrenten Borettslag.

### Lån

Nordskrenten Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.

OBOS1 gjenværende hovedstol ca. 8 millioner med en flytende rente på 1,8 %.

OBOS2 gjenværende hovedstol ca. 6,4 millioner med en flytende rente på 1,8 %.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er satt til kr 221 832,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordskrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Nordskrenten Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 343 531</b>	<b>2 885 036</b>	<b>1 343 531</b>	<b>1 622 867</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 758 284	2 278 034	-4 026 300	3 596 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	16 860 845	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-11 823 225	-3 819 539	-1 660 000	-2 279 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>279 336</b>	<b>-1 541 505</b>	<b>-5 686 300</b>	<b>1 317 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 622 866</b>	<b>1 343 531</b>	<b>-4 342 769</b>	<b>2 939 867</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 205 199	3 832 172		
Kortsiktig gjeld	-2 582 333	-2 488 641		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 622 866</b>	<b>1 343 531</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 826 000	11 823 098	11 959 700	11 838 000
Innbetalinger		11 153	11 102	100 000	10 000
Andre inntekter	3	10 876	77 700	55 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 848 029</b>	<b>11 911 900</b>	<b>12 114 700</b>	<b>11 973 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-104 910	-123 458	-151 000	-159 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-9 545	-9 000	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 000	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-216 420	-210 935	-220 000	-222 000
Konsulenthonorar	7	-897 279	-189 374	-100 000	-60 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-9 220 061	-3 319 425	-9 655 000	-1 730 000
Forsikringer		-727 058	-682 344	-675 000	-847 000
Kommunale avgifter	9	-2 097 485	-1 940 521	-2 097 000	-2 116 000
Energi/fyring		-242 677	-274 137	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 110 186	-1 077 774	-1 117 000	-1 137 000
Andre driftskostnader	10	-1 426 859	-1 254 183	-1 215 000	-1 208 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 428 680</b>	<b>-9 427 350</b>	<b>-15 886 000</b>	<b>-8 165 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 580 651</b>	<b>2 484 550</b>	<b>-3 771 300</b>	<b>3 808 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	97 950	109 756	10 000	1 000
Finanskostnader	12	-275 583	-316 272	-265 000	-213 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-177 633</b>	<b>-206 516</b>	<b>-255 000</b>	<b>-212 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 758 284</b>	<b>2 278 034</b>	<b>-4 026 300</b>	<b>3 596 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 278 034		
Fra opptjent egenkapital		-4 758 284	0		



**NORDSKRENTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 224 186, KUNDENR. 500**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Aksjer og andeler	14	3 600	3 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 006 079</b>	<b>102 006 079</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	15	221	21 452
Forskuddsbetalte kostnader		0	841 368
Andre kortsiktige fordringer	16	28 100	178 000
Driftskonto OBOS-banken		3 912 421	731 987
Sparekonto OBOS-banken		264 458	2 059 365
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 205 199</b>	<b>3 832 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 211 278</b>	<b>105 838 251</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		38 932 148	43 690 432
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>38 955 248</b>	<b>43 713 532</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 939 498	9 901 878
Borettsinnskudd	18	49 734 200	49 734 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 673 698</b>	<b>59 636 078</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		874 227	2 074 081
Skyldige offentlige avgifter	19	551	2 925
Påløpte renter		1 875	1
Energiavregning	20	1 382 545	382 766
Garasjeregnskap	21	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	22	301 635	7 367
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 582 333</b>	<b>2 488 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 211 278</b>	<b>105 838 251</b>
Pantstillelse	23	68 534 200	90 020 298
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Nordskrenten Borettslag

Mette Løseth /s/ Laszlo Szabo /s/ Stein Morisse /s/

Ingrid C Reite Christensen /s/ Leif Haga /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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	429 660
Trappevask	246 000
Garasjeport	100 800
Garasje	63 160
Påbyggingsavgift	59 988
Balkongtillegg	23 800
Balkong	17 000
Pipetillegg	1 680
Renovasjonstillegg	1 200
Eiendomsskatt	928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 839 040</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-13 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 826 000</b>

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

Lading av kjøretøy	8 185
Garasjer	640
Nettinnbetalinger	2 051
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 876</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 573
Påløpte feriepenger	-3 909
Arbeidsgiveravgift	-51 674
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	298
Yrkesskadeforsikring	-17 053
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-104 910</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 544, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 545.

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

OBOS Prosjekt AS	-849 830
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 689
Andre konsulentonorarer	-1 761
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-897 279</b>

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

Ødegård og Lund AS, teknisk stikkprøveoppfølging	-278 150
Oslo Electro Company - infrastruktur EI-bil lading	-100 200
Christiania Forvaltning og Eiendom AS, betongrehab	-693 255
Con-Rehab AS, garasjer	-4 503 044
Oslo Electro Company, garasjer	-35 583
Dekket av andelseiere andel infrastruktur	100 200
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 510 031</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 104 501
Drift/vedlikehold VVS	-209 259
Drift/vedlikehold elektro	-314 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 300 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 239
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-486 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-263 704
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 488
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 220 061</b>

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

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

Eiendomsskatt	-932
Vann- og avløpsavgift	-1 253 721
Feieavgift	-885
Renovasjonsavgift	-841 947
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 097 485</b>

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

Container	-171 206
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 733
Verktøy og redskaper	-9 250
Driftsmateriell	-26 395
Vaktmestertjenester	-490 575
Vakthold	-214 078
Renhold ved firmaer	-421 370
Snørydding	-8 032
Andre fremmede tjenester	2
Kontor- og datarekvisita	-2 408
Trykksaker	-2 809
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 544
Andre kontorkostnader	-20 251
Porto	-2 992
Bank- og kortgebyr	-3 377
Velferdskostnader	-31 339
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 426 859</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 076
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 093
Kundeutbytte fra Gjensidige	91 691
Andre renteinntekter	90
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>97 950</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 793
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-308
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-31 751
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-52 396
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 064
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 861
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 736
Andre rentekostnader	-1 674
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-275 583</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1984 99 551 000

**SUM BYGNINGER 99 551 000**

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****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: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer 2 149

Tap på krav -1 928

**SUM KUNDEFORDRINGER 221**

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 5 000

Fordring andelseiere - El-bil ladestasjoner 23 100

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 28 100**

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2012 -10 134 617

Nedbetalt tidligere 9 800 509

Nedbetalt i år 334 108

0

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2012 -9 360 762

Nedbetalt tidligere 9 255 586

Nedbetalt i år 105 176

0

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -5 011 935

Nedbetalt tidligere -4 450 659

Nedbetalt i år 9 462 594

0

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 6,5 år.

Opprinnelig 2020 -9 360 845

Nedbetalt i år 1 119 239

8 241 606

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2020 -7 500 000

Nedbetalt i år 802 108

6 697 892

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-14 939 498****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997 -205 900

Opprinnelig 1984 -49 528 000

Korrigerings -300

**SUM BORETTSINNSKUDD -49 734 200****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -551

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -551**

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 228 474
----------------------------------	------------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-3 228 474</b>
----------------------	-------------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	56 800
----------------	--------

Vedlikehold	11 770
-------------	--------

Fjernvarme	1 777 359
------------	-----------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 845 929</b>
----------------------	------------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-1 382 545</b>
----------------------------	-------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 21****GARASJEREGNSKAP**

Leie	-16 500
------	---------

Drift/vedlikehold	-5 000
-------------------	--------

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 909
-------------	--------

Avsetning 2020, fjernvarme og strøm desember	-297 516
--	----------

Gebyrer	-140
---------	------

Purregebyr	-70
------------	-----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-301 635</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

Pantelån	14 939 498
----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>64 673 698</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

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

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

**Sak 6**

**Forslag fra Styret:** Endring i vedtektene. Endre antall varamedlemmer.

**Saksfremstilling:** Styret pr dato består av:

Styreleder

4 Styremedlemmer

4 Varamedlemmer

Flere av dagens varamedlemmer har i løpet av siste periode flyttet, eller skal flytte i løpet av kort tid. Disse vil naturlig nok gå ut av styret fra april 2021.

Historien bak et styrekollegie på ni er basert på at man fra begynnelsen i 1982 ønsket å involvere et stort utvalg av beboerne, samt pga forventede forfall til styremøter å sikre at man hadde nok stemmeberettigede til å kunne fatte vedtak. Tidligere så var det også vanlig at kun 3-5 fra styret som deltok på styremøtene.

Dagens styre består av aktive beboere hvor den digitale hverdagen bidrar til at det er færre forfall enn for noen år tilbake. Dvs man er stort sett fulltallige til styremøtene. Dagens styre har en prosentvis fordeling av styrehonoraret. Dette er et beløp som har ligget på samme nivå i flere år, og styret ønsker ikke å bidra til økte kostnader ved å bevilge seg et større totalbeløp. Ved å redusere antall medlemmer i styret, vil man dermed kunne øke den enkeltes styrehonorar uten at dette blir en økning på kostnadssiden.

Valgkomiteen er blitt informert på et tidlig stadiet om at dette forslaget vil bli fremmet, men for å kunne ha nok kandidater til de verv vi har pr dato, har man foreslått fire navn til varaplass. En konsekvens av et positivt vedtak til dette forslaget vil være at kun to av de fire foreslåtte som vil få plass i det neste styret.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår for årets generalforsamling å endre antall styreverv. Dette gjøres ved å endre antall varamedlemmer fra fire til to.

**Sak 7**

**Forslag fra Styret:** Endring i vedtektene, nytt punkt og tillegg i § 5-1 (1) og (2)

**Saksfremstilling:** Grunnen til forslaget er for å rydde opp i disse to punktene. Skille mellom våtrom og elektrisitet og at arbeidet blir forskriftsmessig utført. Viktig for å unngå senere skader og HMS. Endringer er markert i *kursiv*.

Punkt (1) handler om våtrom, rehabilitering av våtrom se Husordensreglene.

Punkt (2) handler mest om elektrisitet. I det siste punktet er det blitt lagt til at det skal brukes autorisert installatør og at styret kan kreve samsvarserklæring og at slik må kunne legges frem ved forespørsel fra styret.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig. Inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, rør, apparater og innvendige flater *som eksempelvis, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen*. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer

unngås. *Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Se punkt 5.6 i husordensreglene.*

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige og forbyggende vedlikehold, slik som reparasjon og utskifting av sikringsskapets installasjoner fra og med hovedsikring, ledninger frem til og med utgangspunkter/tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes til disse punkter. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting/fornyelse av disse. *Vedlikehold/reparasjon av elektrisk installasjoner skal være forskriftmessig utført med samsvarserklæring fra autorisert installatør. Samsvarserklæringen må kunne legges frem ved forespørsel fra styret.*

I tillegg ønsker styret å legge til nytt punkt (9) da det er viktig å få synliggjøre andelseiers plikt ved skadedyr i boligen.

*(9) Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra til styret.*

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

#### **Sak 8**

**Forslag fra Styret:** Endring i vedtektene, nytt punkt § 4-3

**Saksfremstilling:** Nytt punkt. Styret bruker mye tid på å gå igjennom søknader for utbygging/endring på bolig. Styret har ikke alltid bygningsmessig kompetanse og må ofte innhente profesjonell hjelp av uavhengig takstmann/tømrer. Dette har til nå borettslaget dekket av felles midler. Vi vil fra nå kunne kreve at søker dekker denne utgiften med det nye punkt 3 i avsnitt 4-3.

*(3) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling av søknader om utbygging og eventuell oppfølging av søknader dekket av andelseier.*

**Forslag til vedtak:** Godkjennes



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder er ikke på valg

Lasse Szabo Lusetjernveien 50

**9. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Leif Haga Lusetjernveien 82

Karl Edvard Kristensen Lusetjernveien 84

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ingrid C Reite Christensen Lusetjernveien 92 D

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Christian Bjorstad Lusetjernveien 72 A

2. Guri Riksåsen Lusetjernveien 52

3. Zaafar Mehmood Lusetjernveien 44

4. Ingunn Aasbak Lusetjernveien 44

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

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

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

Ingrid C Reite Christensen Lusetjernveien 92 D

**11. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Nina Malme Gulbrandsen Lusetjernveien 102 A

Trond Jahr Lusetjernveien 100 C

Ida Mannsåker Lusetjernveien 110 B

Arif Tekin Lusetjernveien 88

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Christian Samir Bjorstad /s/

Nina Malme Gulbrandsen /s/

Trond Jahr /s/

Ida Mannsåker (bistått valgkomitéen)

## Styrets arbeid i Nordskrenten borettslag 2020

### Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

#### Informasjonskanaler

Borettslaget har foretatt en gradvis omlegging fra «Bladlusa» i papirformat til å bruke andre informasjonskanaler. Styret har Facebook, hvor det legges ut oppdateringer og informasjon flere ganger per uke. I tillegg er det oversikt over informasjon og reglement osv. på siden «VIBBO», som utvikles løpet av 2020-2021. Direkte kontakt med beboere gjøres også via SMS og telefon.

#### Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, e-post og telefon. I 2020 var det ca. 6500 henvendelser styret/styreleder besvarte. I løpet av 2020-2021 utvikles også «VIBBO» som et alternativ til internettside, og for generering av f.eks. SMS osv.

#### Generalforsamling

På grunn av Covid-19 arrangerte Nordskrenten den første digitale generalforsamlingen. Beboere fikk vite om frister og ordninger ved Facebook, skriv i postkasse og SMS. Selve generalforsamlingen foregikk digitalt den 18.mai, og beboere fikk deretter ca. 10 dager på å foreta avstemming skriftlig eller via telefon på tjenesten VIBBO.

### Garasje, vei og parkering

#### Betongrehabilitering

Borettslaget har i 2020 hatt flere store skader. Et helt avgjørende og stort tiltak har vært betongrehabilitering, da det framkom på kontroller at det var alvorlig skade på betongen i grunnmuren på alle blokker. Dette ble organisert i et eget prosjekt som har krevd prosjektledelse fra styret/styreleder i planlegging, kommunikasjon og ukentlige kontroller med leverandøren Con-Rehab og Obos Prosjekt, og involvering av vaktmestertjenester m.fl. Det har også vært en omfattende organisering av beboere og flytting av biler i garasjene i blokk 1-5 i perioden februar til juli, med daglige henvendelser via web, Facebook, telefon og skriv fra februar til juli. For beboere har arbeidet krevd tålmodighet med tidvis høyt støynivå og til dels dårlig luftkvalitet.

#### Utbedring av garasjeporter

I forbindelse med betongrehabiliteringen av garasjene har også flere garasjeporter blitt byttet ut. Flere uhell med garasjeport i blokk 5 er utbedret. Styret har også fulgt opp og oppdatert system med merking av garasjer, samt oppjustert regler for tillatt utstyr i garasjene. Det har vært mange henvendelser og utgifter ved skader garasjeport i blokk 5.

I forbindelse med betongrehabilitering har alle garasjene blitt vasket og malt.

Det har også blitt innført nye regler/begrensninger for innhold i garasjene, dette av hensyn til brannvern for beboere.

#### Hærverk og innbrudd i garasjene

Tidvis har det vært hærverk i garasjer, som tagging, og noen innbrudd i biler/tyverier. Styret har ut fra vedtak fra tidligere ekstraordinær generalforsamling 2016 vedtatt å sette

opp overvåkningskameraer. Styret er i kontakt med politiet ved innbrudd og hærverk, der kameraene har vist seg å gi god informasjon. Det har vært flere hendelser i 2020 der det har vært innbrudd i biler og hærverk, der overvåkningskameraene har vist seg å være effektive for å få meldt gjerningspersonene.

**Fartsdumper**

Styret har både ved betongrehabiliteringen og etterpå arbeidet for trygg ferdsel i garasjer og på gangveier. Det har blitt laget flere og høyere fartsdumper, da flere beboere holder høy fart. Det er satt opp skilt med fartsgrense 5 km/t.

**Gjesteparkering – nytt system med P-service**

Borettslaget har innført nytt system med P-service, der beboere logger seg inn med parkering på en internettside. Dette er et system P-service har lagt til rette for i sin oppfølging med parkering.

**Ladeplasser for elbil/betalingsløsning**

I 2020 har Nordskrenten fått på plass en ordning med betalingsmulighet for lading av elbil på gjesteplasser. Styret har administrert installasjon til beboere som ønsker egen elbil-lader.

Pr februar 2021 så er det ca 30 elbil ladeplasser som beboere har kjøpt, samt 4 ladeplasser til utleie i garasjene og 2 utvendige på gjesteplassene.

**Utbedring av boligmasse/bruksområder****Utbedring av Nordstua**

Nordstua har over flere år hatt flere skader, og det har vært et omfattende arbeid for å få bukt med de ulike skadene. Utbedring av Nordstua har blitt foretatt i sammenheng med betongrehabiliteringen. Arbeid med betong/takkonstruksjon, ventilasjon, himling og belysning er fullført. Det planlegges innkjøp av nye møbler, som vil være på plass i første kvartal av 2021.

**Utbedringer i blokkene**

Det har vært utfordringer med ventilasjon i blokkene, som kan være et gjentakende problem. Styret har jevnlig tilsyn/utbedringer og gjort bestilling av bl.a. nye vifter.

I oktober ble gulv i oppgangene skuret og bonet.

Bodene har fått en årlig gjennomgang, der umerket utstyr gis vekk/kastes.

Det har vært anskaffet flere nøkkelbrikker for å sikre beboere en berøringsfri tilgang til oppgangene, dette ikke minst med tanke på Covid-19 og nødvendige tiltak.

**Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene**

Rekkehusene har i september/oktober 2020 alle fått fasadevask for å vedlikeholde treverket, samt fått montert brannstige. Noen få leiligheter har fått branntau som alternativ.

I august-september har det vært en rekke skader på rør fra Lv. 92 og oppover, som også har medført omfattende gravearbeider og reparasjoner i og utenfor boliger.

### Vann og varme

Borettslaget har fjernvarme og varmtvann fra Fortum, og benytter ISTA som leverandør av målerutstyr. Det er ukentlige dialoger med CFE/VVS/Fortum om temaet fjernvarme/vann/avløp. 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 framtiden.

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Borettslaget 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 få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som man tar kontakt med om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk.

### TV og Internett

Nordskrenten har GET (nå Telia) som leverandør for TV og internett. Styret har drøftet med beboere (via avstemning på Facebook) hvorvidt vi skal gå over til en enklere pakke med TV-kanaler, i bytte mot høyere hastighet på internet. Dette med utgangspunkt i at det er flere som streamer TV sendinger istedenfor å bruke linear teknologi.

### Renovasjon

Styret har jevnlig kontakt med renovasjonsetaten dersom det skulle vise seg at de ikke følger oppsatt plan, dette gjaldt blant annet ved utbedring av veien mellom Lv. 94-96 i november.

Komprimatorbil har vært bestilt to ganger i 2020, i april og september. Det var også en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall/maling i oktober 2020.

Styret sørger også for årlig spyling av søppelboder.

## Utbedring av fellesarealer

### Nye lekeplasser

Borettslaget har fått en totalrenovering av alle lekeplassene i prosjekt med Ahusgartneren. Lekeplassene fikk byttet ut grunnfundament, sand ble byttet ut med gummibelegg, fotballbanen fikk avgrensning mot hager med en granittmur.

Lekeplassene har i tillegg fått ekstra «grensesteiner» for å hindre kjøring oppå/for nær lekeplassene. Arbeidet ble igangsatt i slutten av mai og ble ferdigstilt i juli.

### Nye benker/uteområder

Fellessarealer fikk en rekke nye benker, alle i granitt og treverk. «Utsikten» ble ferdigstilt, med bålpanne, som skal være tilgjengelig i perioden 15. september- 15. april. Bålpanne og uteområder har vært i hyppig (daglig) bruk.

### Blomsterbed

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

oppfordre flere til å samarbeide om blomsterbed og utearealer på ulike områder i borettslaget.

#### **Nye vannslanger ved blokkene**

Det er satt opp til sammen tre tromler med vannslanger på blokkene. Dette har blant annet kommet godt til nytte både for vanning om sommeren, og for skøyteis om vinteren.

#### **Utbedringer 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 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. Skader 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 følger også opp vedlikehold av hekker og gjerder. Disse er i stor grad satt opp på borettslagets fellesområder. Styret oppfordrer beboere til å vedlikeholde dette, og til å holde det forsvarlig lavt nede/og vedlikehold av hensyn til andre beboere. Noen beboere har fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist.

I løpet av 2020 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. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. På bakgrunn av dette har styret fjernet en sandkasse ved Lv. 66. Det er også henvendelser mellom beboere om dyrehold. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette.

## **Velferd og helse**

#### **Smittevern Covid-19**

I årets situasjon med Covid-19 har en rekke beboere hatt en rekke utfordringer med smittevern og sosial nedstengning. Nordskrenten har iverksatt tiltak for å bidra til å overholde et godt smittevern for beboere. Vi har hatt jevnlig tiltak for å rengjøre dørhåndtak på inngangsdører i oppgangene, håndtak på alle søppelboder, ringetablåer, "albuebrytere" i oppgangene og gelendre. Dette har blitt utført av NovaRen fra 2-5 ganger i uken.

#### **Tiltak for trivsel og velferd.**

I en situasjon med Covid-19 har styret foretatt en rekke tiltak på velferdsfronten. I påsken var det daglige påskenøtter for voksne og for barn, med utdeling av premier på døra. Det var også beboere som har bidratt med digitale konserter. Beboere har i tillegg bidratt med utetrening og yoga for beboere i perioder der smittevernstiltak har tillatt dette.

Korpset spilte for oss 17.mai, samt avholdt en ny «17-maispilling» på ballplassen i september, til glede for mange beboere.



Julegrantenning: Styret arrangerer vanligvis julegrantenning 1.søndag i advent. I 2020 ble det en digital julegrantenning i flaggstanga på grunn av Covid-19, der korpset spilte og barn fikk utdelt poser med godteri.

Styret initierer aktiviteter til velferdskomiteen. I løpet av 2020 har det vært liten aktivitet der, og styret drøfter hvordan velferdskomiteen kan utvikles med gode tiltak som kommer beboere til gode.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Betongrehabilitering av samtlige garasjer, inkl katodisering  
Nye garasjeportene / 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 brannslukkingsapparater 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 dagnad.  
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.  
Etter 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 brannslukkingsapparater 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.