



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948224186

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 856 485	13 095 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 856 485</b>	<b>13 095 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		476 837	552 456
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		10 079 061	10 416 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 628 363</b>	<b>11 041 901</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 228 122</b>	<b>2 053 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		183 834	162 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>183 834</b>	<b>162 585</b>
Annen finanskostnad		384 040	455 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>384 040</b>	<b>455 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 206</b>	<b>-293 284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 027 916	1 760 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 002 479	102 002 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 466	144 932
Sum varige driftsmidler		102 074 945	102 147 411
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		418 174	355 486
Sum finansielle anleggsmidler		421 774	359 086
Sum anleggsmidler		102 496 719	102 506 497
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 080	3 862
Andre fordringer		70 630	208 238
Sum fordringer		111 710	212 101
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 204	2 934 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 204	2 934 916
Sum omløpsmidler		2 751 914	3 147 017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		49 057 727	46 029 811
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 057 727</b>	<b>46 029 811</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 080 827</b>	<b>46 052 911</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		4 372 045	7 336 315
Øvrig langsiktig gjeld		50 130 141	50 080 916
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 502 186</b>	<b>57 417 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 502 186</b>	<b>57 417 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 096	175 199
Leverandørgjeld		814 270	1 012 550
Skyldige offentlige avgifter		89	1 519
Annen kortsiktig gjeld		849 165	994 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 665 620</b>	<b>2 183 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>56 167 806</b>	<b>59 600 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402023

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 856 485	13 095 393
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 856 485</b>	<b>13 095 393</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		476 837	552 456
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		10 079 061	10 416 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 628 363</b>	<b>11 041 901</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 228 122</b>	<b>2 053 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		183 834	162 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>183 834</b>	<b>162 585</b>
Annen finanskostnad		384 040	455 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>384 040</b>	<b>455 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 206</b>	<b>-293 284</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 027 916	1 760 208
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		102 002 479	102 002 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 466	144 932
Sum varige driftsmidler		102 074 945	102 147 411
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		418 174	355 486
Sum finansielle anleggsmidler		421 774	359 086
Sum anleggsmidler		102 496 719	102 506 497
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		41 080	3 862
Andre fordringer		70 630	208 238
Sum fordringer		111 710	212 101
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 204	2 934 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 204	2 934 916
Sum omløpsmidler		2 751 914	3 147 017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	23 100	23 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>23 100</b>	<b>23 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	49 057 727	46 029 811
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>49 057 727</b>	<b>46 029 811</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>49 080 827</b>	<b>46 052 911</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 372 045	7 336 315
Øvrig langsiktig gjeld	50 130 141	50 080 916
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 502 186</b>	<b>57 417 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 502 186</b>	<b>57 417 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 096	175 199
Leverandørgjeld	814 270	1 012 550
Skyldige offentlige avgifter	89	1 519
Annen kortsiktig gjeld	849 165	994 103
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 665 620</b>	<b>2 183 371</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>56 167 806</b>	<b>59 600 602</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 500  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Nordstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Fastsettelse av andre honorarer
8. Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene
9. Endring husordensregel punkt 3.8. Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDSKRENTEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Arild Rebbeng 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 Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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) Gjennomgang av årsrapport og godkjenning årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. S-500 StyretsArbeid\_2024.pdf
2. 0500 Nordskrenten Borettslag.pdf
3. 0500 Årsregnskap 2024 NORDSKRENTEN BORETTSLAG.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000.



Sak 7

## Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for andre honorarer foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak  
Andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 8

## Endre husordensregel punkt 6.4 Høyde på beplantning i blomstertrau for blokkene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Fra Rita Bråten, Lusetjernveien 54:

Vi ønsker å foreslå endringer i Husordensreglene punkt 6 nr.4.

Vi ønsker å endre 1,5 meter til 180 cm slik at det harmonerer med det som gjelder for hekker og levegger.

Begrunnelse enklere å ha samme regelen i hele borettslaget, samt at blomster og vår blåbærbusk fort er høyere enn 1,5 m. (Hvis en skal måle fra terrassegulvet slik vi har fått beskjed om, men som ikke er deffinert i Husordensreglene).

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er i samsvar med forslagsstillers beskrivelse, og støtter forslaget om at maksimum høyde på beplantning i blomstertrau i blokkene skal være 180cm målt fra gulv.

### Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 6.4 endres til: Maksimum høyde på beplantning i blomstertrau i blokkene skal være 180cm målt fra gulv.

Sak 9

## Endring husordensregel punkt 3.8. Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag fra Trond Heggelund, Lusetjernveien 52.

Forbud mot bruk av kullgriller i borettslaget.

Derfor bør dette forbys:

-



**Brannsikkerhet:**Kullgriller utgjør en betydelig brannrisiko, spesielt på balkonger og i nærheten av bygninger. Glør og gnister fra kullgriller kan lett spres med vinden og forårsake brann. Det er økt fare for feil bruk av tennvæske.

- **Helse og miljø:**Kullgriller produserer røyk og partikler som er skadelige for helsen, spesielt for personer med luftveisproblemer, astma, kols osv. Røyken fra kullgriller er hver vår, sommer og høst til stor sjenanse for naboer, spesielt i de som har leiligheter over eller ved siden av de som bruker kullgrill. Kullgrill bidrar til lokal forurensing og det er ikke bra.
- **Ulempe for naboer:**Røyken og lukten fra kullgriller er svært sjenerende for naboer, spesielt om våren, sommeren og høsten når vinduer og dører er åpne. Det kan også være vanskelig å kontrollere røyken, som sprer seg til andre leiligheter og naborekkehus.

Mange borettslag i OBOS har på bakgrunn av disse punktene innført forbud mot kullgriller på grunn av disse punktene. Et av disse er Hallagerbakken borettslag her på Holmlia, som har hatt forbud mot bruk av kullgriller i en årrekke.

Forslagsstiller ønsker ikke at grilling skal forbys i Nordskrenten borettslag. Det er fint at folk koser seg med deilig grillmat. Det er kun kullgriller som bør bli forbudt. Alternativer som gassgriller eller elektriske griller er mer hensiktsmessige i vårt tettbygde borettslag som vårt, da de generelt sett utgjør en lavere brannrisiko og produserer mindre røyk.

#### Styrets innstilling

Dagens Husordensreglenes pkt 3.8 beskriver:

(Pkt 3.8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Ved bruk av kullgrill ved blokkene skal det ikke benyttes tennvæske.

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette punkt.

#### Forslag til vedtak

(Pkt 3.8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

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

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt Valgkomite og Velferdskomite.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ali Hamid  
Valgkomiteens innstilling.
- Mette Elin Løseth  
Valgkomiteens innstilling.



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erland Gulbrandsen  
Valgkomiteens innstilling.
- Stein Brian Morisse  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 delegat til obos generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat til obos generalforsamling:

- Mette Elin Løseth  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat til obos generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat til obos generalforsamling:

- Stein Brian Morisse  
Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Beate Tygseth  
Valgkomiteens innstilling.
- Ida Krag-Rønne Mannsåker  
Valgkomiteens innstilling.
- Kristina Dahle  
Valgkomiteens innstilling.
- Nina Malme Gulbrandsen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 8 velferdskomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Hilde Torbjørnsen  
Valgkomiteens innstilling.
- Ingvild Skrudal  
Valgkomiteens innstilling.
- Kristina Dahle  
Valgkomiteens innstilling.
- Malene Schølberg  
Valgkomiteens innstilling.



- Maria Paula Tavasei  
Valgkomiteens innstilling.
- Mehron Kahn  
Valgkomiteens innstilling.
- Tove Elisabeth Sander  
Valgkomiteens innstilling.
- Trond Jahren  
Valgkomiteens innstilling.

#### **Vedlegg**

1. S-500 Innstilling til styret 2025 Nordskrenten borettslag S-500.pdf



## STYRETS ARBEID 2024-25

### Økonomi

Driftsresultatet for 2024 endte på 3.228.122 kr, ca 234.000 lavere enn budsjettert-.

Vi hadde et positivt avvik med ca 170.000 kr. i inntekter og et negativt avvik med ca 404.000 i høyere kostnader.

Avviket på kostnader skyldes i hovedsak konsulentonorar til Multiconsult på ca kr 370.000. Dette konsulentarbeide ble initiert på kort varsel i juni 2024, og arbeidet dekker kartlegging av energibehovet vårt, dette med tanke på «hvor skal vi starte» når det gjelder rehabilitering av bygningsmassen. Utlegg til kartleggingen dekkes av ENOVA og Oslo Kommune i etterkant, og blir refundert i 2025.

Kostnadene for installasjon av elbilladere blir dekket ved fakturering til eier av plassen, her har styret praktisert oppdeling av totalbeløpet over 3-6 måneder. Borettslaget må imidlertid forskuttere kostnadene fra installatør, slik at det i enkelte tilfeller vil være noe etterslep på innbetaling.

Som i de siste årene, er styret av den oppfatning at kostnadene for kollektivt bredbånd dekkes av hver boenhet og ikke etter en fordelingsnøkkel som hensyntar ulikheter mellom boenheter. Felleskostnadene («husleien») ble økt med 5% fra 1.februar 2024, for å imøtekomme prisøkningen på denne posten.

Selv om OBOS Regnskap bekrefter at det er god økonomistyring i borettslaget, mente styret i Nordskrenten borettslag at likviditeten var svært presset, særlig på vårparten i fjor. En av de største likviditetsutfordringene var knyttet til at borettslaget, også dette året, måtte forskuttere for høye energikostnader i vinterhalvåret. Styret fattet derfor igjen et vedtak om å gå i dialog med OBOS-banken for å be om en avdragsfri periode. Dette ble innvilget for første kvartal i 2024.

I 2025 er det ikke behov for et slikt tiltak, da vi etter februar 2025 har nedbetalt det ene lånet vårt. (pr februar 2025)

### Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

#### Informasjonskanaler

Styret har de siste årene økt bruken av beboerportalen Vibbo.

I tillegg bruker vi Facebook for fortløpende informasjon og enkelte ganger også belyse noen temaer.

Styret har registrert en betydelig økning i bruk av Vibbo hos beboere, særlig etter at medbeboere også kunne få tilgang til Vibbo. Sammen med Styrommet (styrets arbeidsportal) bidrar Vibbo til redusert arbeidsbelastning og bedre fordeling av ansvarsområde i styret, samt gode kommunikasjons og informasjonsarkiveringsfunksjoner.

OBOS har informert om de fortløpende vil komme med flere funksjoner i Vibbo og i Styrommet i fremtiden. Styret jobber med å ta i bruk verktøyene enda mer effektiv enn i dag.



## Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. Som årene før var det også i 2024 ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte.

Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses og besvares av alle i styret, og bidrar til å minimere flaskehals. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

Innkomne eposter blir i hovedsak håndtert av styreleder, etter avtale med resten av styret. E-poster som er ment for samtlige medlemmer videresendes til resten av styret. Dette betyr at saker der det finnes presedens, kan besvares av styreleder direkte. Øvrige saker blir videresendt styret som informasjon eller registrert som sak til påfølgende styremøte. For å kunne være effektive med avklaringer internt i styret, er det opprettet en egen chattegruppe på Messenger, hvor styremedlemmer kan informere hverandre og rådføre seg i plenum om forskjellige problemstillinger. Saker som krever vedtak blir da registrert i styreportalen og det fattes vedtak på påfølgende styremøte.

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

Styret har i 2024 bestått av 7 personer; styreleder + 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer. Et av varamedlemmene ble, på et tidlig tidspunkt i sin periode, nødt til å melde forfall pga sykdom. Alle i styret har en stemme hver, og alle tilstedeværende på styremøtet har stemmerett, også vara. Eventuell dissens med vedtak blir registrert. Det er ikke registrert dissens i 2024.

## Generalforsamling

Generalforsamlingen i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt. I 2022-24 hadde vi hybrid løsning for årsmøte med både digitalt og fysisk oppmøte i Nordstua. Beboere ble informert om gjennomføring og tilhørende frister på Facebook, Vibbo, på SMS og med et skriv i postkasser. Generalforsamlingen ble gjennomført 29.april, hvor med kun skriftlig/fysisk stemmegivning.

## Garasje, vei og parkering

### Utbedring av garasjeporter

Vi har hatt noen mindre skader på garasjeportene, disse ble utbedret fortløpende. Ved skader som skyldtes påkjørsel så ble det gjort tiltak for å kunne kreve inn erstatning for reparasjon.

### Hærverk og innbrudd i garasjene

I 2024 hadde ikke Nordskrenten hærverk eller innbrudd i garasjer. Dette kan forklares med et godt system med kameraer i garasjene, vektertjeneste og tett oppfølging av mistenkelige hendelser.

### Gjesteparkering – P-service

Borettslaget innførte i 2020 et elektronisk registreringssystem for parkering, levert av Pservice. Styret har hatt arbeid med oppfølging av dette systemet og har vært involvert i klagesaksbehandling mellom sjåfør og P-service, og bidratt til et nyansert syn på saken.



Ofte har disse sakene ført i sjåførens favør. Styret har også sørget for fritak fra parkeringsreglene i høytider og tilrettelagt for alternativ parkering ved behov. Nye skilter kom på plass med QR-koder for raskere tilgang til webside for informasjon og registrering av parkering.

## Trafikksikkerhet

Det registreres ofte biler på gangveiene som holder altfor høy hastighet. Dette er både egne beboere, gjester, taxi og leverandører, bl.a. ODA. Her har styret gjort flere tiltak for å informere om problemstillingen, via Facebook og Vibbo. Det er blitt satt opp nye skilter med fartsbegrensning, uten merkbar forbedring. Av den grunn er det blitt fattet vedtak om å sette opp midlertidige fartshumper av gummi, på 8-10 utvalgte steder.

Disse må dessverre fjernes for vintersesongen pga brøyting. Det er registrert kun en skriftlig klage på fartshumpenes høyde, samt en klage på plassering. Dette har styret håndtert, noen tiltak er gjort allerede.

## Ladeplasser for elbil/betalingsløsning

I 2021 investerte Borettslaget ca 1,5 millioner kroner i et stamnett og styringssystem for ladestasjoner med betalingsløsninger. Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere samt forenklet fakturering, slik at beboere slipper månedsavgift eller fakturagebyr.

Det ble i 2024 installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 10 garasjer som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med kr 30.000 pr plass. Som følge av varierende strømpriser, har også prisene for lading variert.

Styret har tidligere praktisert halvårlig avregning. På grunn av de varierende strømprisene og trangere økonomi, og for å gjøre betalingen lettere for beboere ved å betale hyppigere og mindre beløp, har styret endret praksis til kvartalsvis avregning.

«Faktura» for kvartal en og to ble sendt ut som SMS-melding fra styreleder, med en innbetalingslenke til borettslagets konto. Dette ble imidlertid uforholdsmessig belastning når enkelte innbetalinger uteble og man måtte «purre opp» innbetalinger. Av den grunn er fakturering overlatt til OBOS. Kostnaden for dette er bakt inn i prisen som elbileierne betaler.

Fra 1.januar 2024 har prisen på en ladestasjon ferdig montert økt til kr 30.000 inkl mva. Prisøkning skyldes høyere anskaffelseskostnad på selve laderen, og økte kostnader for installatørfirmaet med personell, materiell og bilkostnader.

## Utbedring av boligmasse/bruksområder

### Nordstua

Nordstua ble ferdig oppgradert i 2021, det gjøres fortløpende vedlikehold og har siden vært flittig brukt av våre beboere. Styret har også måttet avvise eksterne ønsker om å leie Nordstua. Styret er av den oppfatning av at den relativt lave leieprisen for Nordstua skal være en gode for våre egne beboere og håper den blir brukt like mye og mer i 2025.



## Generelt om rehabilitering

Styret har hatt en OPAK rapport siden 2015 som beskriver borettslagets vedlikeholdsbehov for de neste 30-40 år. Styret var av den oppfatning at omfanget ikke var godt nok dokumentert. Av den grunn ble OBOS Prosjekt engasjert i 2020 for å utarbeide «Vedlikeholdsnøkkelen». Denne rapporten ble mottatt i januar 2021.

Styret presenterte deler av rapporten for beboerne på et senere tidspunkt i et eget digitalt møte den 7.april 2022, på generalforsamling 3.mai 2022, på beboermøte i Nordstua 17.april og igjen på generalforsamlingen 4.mai 2023. Dette punkt ble også belyst på generalforsamlingen 2024.

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.

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

Styret har engasjert seg sterkt i å innhente relevant informasjon til rehabiliteringsplanen fra leverandører, konsulenter, medlemslag i SNE, OBOS forvaltning, naboborettslag samt produsenter. Styret har også forsøkt etter beste evne å sette seg inn i avtaleverket med Hafslund Celsio, ta til seg faglig informasjon om bl.a. tilstand på rør og alternativ oppvarming, og dermed også alternative føringsveier for nye fjernvarmerør.

Styret har sammen med flere andre styrerepresentanter vært på befaring hos borettslag som allerede har startet opp med sine vedlikeholdsprosjekter. Befaringen innebar også besøk hos beboere, som delte sin oppfatning av utbedringsprosessen og resultatet.

Viktigste årsak til at styret ikke hadde startet opp noe synlig aktivitet med rehabiliteringsplanene i 2023-24 var en avklaring man trengte om føringsveiene for rør, dersom man skal fortsette med fjernvarme.

Multiconsult hadde i juli 2024 fått i oppdrag å avklare vårt energibehov for de neste årene. Dette arbeidet ble også utført i Vestskrenten borettslag, hvor rapporten ble ferdigstilt i desember 2024. Nordskrenten forventer å få sin rapport i første kvartal 2025. Dette vil ha stor betydning for «hvordan skal vi starte» og hva man skal vektlegge når man skal lage anbudsdokumentasjon.

I tillegg må en ta stilling til:

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



Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.

Samtidig så er det et faktum at lånerentene har vært lite forutsigbar, i tillegg er vi blitt varslet om at de kommunale avgiftene vil doble seg innen 3 år.

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

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

Meldinger om defekter meldes inn til styret, hvor det gjøres en vurdering om det er behov for å tilkalle en vaktmester som tar en befaring, eller om klagen gjelder kosmetiske avvik. Ved sistnevnte avvik blir saken saksbehandlet og ev. fulgt opp i sammenheng med andre lignende saker. Om defekten er enkel å utbedre, blir dette ordnet på stedet av vaktmester, ev. med oppfølgende besøk.

Saker vedrørende defekte vinduer, dører og bærende konstruksjoner som vaktmester ikke kan avklare på egenhånd, engasjeres en erfaren takstmann eller tømmer.

I 2024 ble det skiftet vinduer og dører i 4-5 leiligheter, disse var svært påkrevet.

### Utbedringer i bad

Bakgrunn: Av våre 231 leiligheter med totalt ca 450 bad/dusj så er det ca 80 som har fått oppgradert badet sitt i egen regi og for private midler. Om styret hadde valgt en kollektiv rehabilitering, så ville det ha ført til at disse 80 bad måtte ha bli revet og oppgradert på ny til borettslagets standard. Å pusse opp et bad koster som oftest kr.250-500.000, og det ville vært totalt urimelig å kreve at de som hadde fått pusset opp badet sitt i henhold til regler og forskrifter de siste 10 årene, skulle bli tvunget til å gjøre det på ny. Borettslaget måtte selvfølgelig ha tatt opp et lån til dette, og betjent lånet fra felleskassen – dvs «husleieinntektene».

Et lån til kollektiv oppussing av bad hadde utgjort ca kr 135 millioner.

Dette betyr da at de som allerede hadde pusset opp badet sitt for egne midler, måtte ha blitt med på å nedbetale et lån over de neste 25 år som hadde vært totalt unødvendig for de ca 80 leilighetene.

Våren 2024 initierte styret en spørreundersøkelse blant beboerne om hvem som var interessert i å få rehabilitert/oppgradert badet sitt. Av våre 231 leiligheter var det ca 90 som hadde meldt inn at de ønsket å være med på en tilbudsrunde med tre større aktører hvor man kunne få individuelle tilbud på rehabilitering av bad.

Pr mars 2025 så har vi begynt å ha dialog med aktører i markedet og begynt å få inn den informasjon vi trenger for å kunne gå videre med prosjektet.

Dette er et tungt prosjekt og om dette skal gjennomføres parallelt med den store bygningsrehabiliteringen så krever dette ressurser fra styret eller innleid personell.



Det er for år 2025 satt av noe midler for honorar for koordinator / prosjektleder.

## Utbedringer i blokkene

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

Noen av de nylig skiftede takviftene må dessverre byttes på ny, dette på grunn av at det er kommet slipestøv i motorene og som gjør at disse skjærer seg og stopper opp. Slipestøv oppstår som følge av oppussing i leiligheter hvor man ikke har dekket til utluftingsventilen på toalett/bad.

Det ble gjort kostbar utbedring av nedløpsrørene i blokk 1 i 2023-24, dette var påkrevet pga gjentatte lekkasjer i toppleilighetene. Dette problemet har vi også sett i blokk 3 og 5, og det er bare tidsspørsmål før man må gjøre noen store investeringer her også. Estimert investeringsbehov er 1,3 millioner pr blokk.

## Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene

I påvente av rehabiliteringsprosjektet vårt, har vi holdt igjen på utbedring så mye som mulig. Det har dermed ikke vært utbedring av vegger og tak, kun sterkt nødvendige utskiftninger av dører av vinduer, etter innmeldt behov og nøye vurdering.

## Vann og varme

Borettslaget har fjernvarme og vann fra Hafslund Celsio, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Hafslund.

Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i framtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

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

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsavregning ved utgangen av hvert år, og administrerer inn- og utbetaling i juni/juli. Styret har tett dialog med ISTA og OBOS, og forsøker å få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som tar kontakt om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk. I 2022-24 ble energikostnadene stabilisert, og det ble gjort flere individuelle justeringer av a konto beløp for at innbetalt a konto beløp skulle komme så nær som mulig til de faktiske kostnader.

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



Det er registrert et mindre antall bad som er rehabilitert i privat regi, og ved bruk av ikke-fagfolk. Dette har dessverre resultert i at enkelte av disse bad måtte stenges av i påvente av utbedring.

## Vaktmestertjenester

I 2005 inngikk Nordskrenten en avtale med Christiania Drift&Vedlikehold (CDV), nå, Christiania Forvaltning & Eiendom (CFE). Avtalen innebærer blant annet ukentlige vaktmestertimer for å følge opp blant annet renovasjonsetaten, sjekke låser, dører, lys, rydding og foreta hjembesøk hos beboere som har ulike problemstillinger. På sommeren inneholder avtalen også gressklipping og feiing, og på vinteren brøyting og strøing.

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

Siden det som styret oppfattet som «ekstremvær» med svært mange nedbørsdager sesongen 2023-24, har det vært mange diskusjoner mellom styret og andre borettslag på Holmlia om kvaliteten på vinterdriften.

Når vi ser tiltak som enkelte andre borettslag har gjort med å gå ut på markedet og be om nye tilbud fra tjenesteleverandører, så ser vi at det var en svært klok beslutning av Nordskrentens styre å sitte på gjerdet og avvente.

De nye markedsprisene tilsier at den faste avtalen om vaktmestertjenesten i Nordskrenten er svært lavt priset, og vi bør beholde avtalen så lenge vi er fornøyd med kvaliteten og omfanget.

Vi har imidlertid registrert at enkelte type oppdrag har en relativt høy oppstartskostnad, av den grunn har styret valgt å inngå samarbeide med VVS-gruppens håndverkeravdeling. Her har vi oppnådd bedre smidighet, bedre priser og kortere responstid.

## TV og Internett

Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 35), men at hastigheten økte fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av opp til 50 poeng for å bytte inn og ut kanaler og strømmetjenester. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB internett uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere. Styret har avholdt møte med Multinett, de kan bekrefte at vi har et svært stabilt nett, hvor majoriteten av beboerne har fortsatt den hybride løsningen med lineær-TV+internett. Ca 40 leiligheter har imidlertid kuttet lineær-TV og fått høyere internethastighet.

Høsten 2024 fikk alle beboere melding fra Telia/Multinett om at man kunne bytte inn modem og dekodere av eldre årgang, dette pga at support på disse skulle avsluttes i mars 2025.

Nordstua ble stilt til disposisjon, hvor de aller fleste beboerne med gammelt utstyr benyttet anledningen til å bytte til seg nytt.

## HMS

I 2021 ble det anskaffet brannstiger til de 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei.

Nye røykvarslere og brannslukkingsapparater kom på plass i februar 2024.

Det var satt av ca kr 800.000 for dette i budsjettet. Etter noen forhandlingsrunder og behovsprøving ble totalkostnaden nesten halvert..



## **Radon**

Vi har registrert 3 leiligheter hvor det er behov for oppfølging av tidligere tiltak med bl.a., radonvifter, mens ytterligere 10 leiligheter må følges opp. Det er utført nye kontrollmålinger på disse leilighetene fra oktober 23 - mars 24. Resultatet er mottatt og de berørte leiligheter er fulgt opp. Noen av leilighetene som er utsatt for radon har fått installert bl.a. radonvifte, disse vil bli fulgt opp med tanke på service/ettersyn i løpet av våren 2025. Problemstillingen er rekkehusrelatert.

## **Renovasjon**

Styret tar kontakt med renovasjonsetaten dersom de ikke følger oppsatt plan. Dette opplever vi ofte rundt høytider. Det ble fattet styrevedtak om å avvike komprimatorordningen hvor beboerne i tidligere år kunne kaste skrot og avfall etter oppussing. Styret sørget for spyling av søppelbodene, dette i samarbeide med CFE.

## **Utbedring av fellesarealer**

### **Oppgradering av utearealer**

Styret har satt av midler til trepleie, trefelling samt generell vedlikehold av utearealet. Dette vil være gjenstand for en årlig gjennomgang, hvor styret vil tenke helhet.

### **Blomsterbed**

Nordskrenten har tidligere hatt svært viktige bidrag fra beboer Eivind Steen, som jobbet frivillig med blomster og bed i borettslaget. Pga at Eivind ønsket å trappe ned, ble det lagt ut informasjon på Vibbo/Facebook hvor man søkte etter interesserte som kunne overta arbeidet.

I 2024 ble det fra en beboers side også tatt initiativ til prosjekt «La humla suse». Dette er et prosjekt hvor man anlegger blomster og planter som bidrar til økt aktivitet (pollinering) fra humler. Styret har stilt seg positiv til prosjektet og har lagt til rette for at dette blir en realitet.

### **Skøyteis**

Selv om vi har vår egen grusbane for å lage skøytebane, var ikke været på vår side lenge nok for å kunne legge is denne vinteren.

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

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

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



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

Noen beboere hadde i mai 2024 fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret foretok en ny befaring i juli og fulgte opp beboere med hager/gjerder som ikke hadde dette i henhold til våre husordensregler. Det ble fattet vedtak om endring av husordensreglene, herunder maksimumhøyde på hekker og trær.

### **Sommerjobb for ungdommer**

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

I 2025 så vil vi kunne gjenoppta dette tilbudet, dette i samarbeide med flere omkringliggende borettslag og Bydel Søndre Nordstrand. Nå som bydelen må spare på sine kostnader for oppfølging av barn/ungdommer, er det svært gledelig at de har kunnet sette av midler for sommerjobb. Dette gjennom å dele på kostnad og oppfølging med borettslagene.

### **Dyrehold**

I løpet av 2024 har det vært noen hendelser med dyr/hunder, katter som savnes og finnes, villdyr på besøk. Styret har kontakt med andre borettslag/Søndre Ås gård osv om dette. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette. Vi oppfordrer beboerne til å følge husordensreglene og vedtektene våre ang dyrehold.

### **Naboklager og tvistesaker**

Av tvister hadde styret registrert et mindre antall henvendelser som gjelder naboer. Dette er blitt håndtert av styret

### **Velferd og helse**

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

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

Velferdskomiteen har arrangert filmkveld og også satset stort på tegnekvelder for barn på ukentlig basis. Det siste er svært populært, det kommer nye barn til underveis. Styret ønsker her å gi honnør til Hilde Torbjørnsen for innsatsen.

Velferdskomiteen har bestått av Hilde Torbjørnsen, Tove Sander, Yngvil Skurdal og Mehron Khan.

Korpset hadde 17.mai spilling på ballplassen til glede for mange beboere.

Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. I 2024 så satset vi på hestekjerre fra Søndre Ås gård, dette var stor suksess blant barna.



Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordskrenten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 20500 Nordskrenten Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>963 645</b>	<b>2 360 682</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 027 916	1 760 208
Tilbakeføring av avskrivning	15	72 466	72 466
Fradrags for avdrag på langs. lån	18	-2 964 270	-3 222 181
Innsk. øremerk. bankkto		-13 463	-7 530
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>122 649</b>	<b>-1 397 037</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 086 294</b>	<b>963 646</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 751 914	3 147 017
Kortsiktig gjeld		-1 665 620	-2 183 371
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 086 294</b>	<b>963 646</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 485 776	12 842 391	13 536 000	13 609 000
Ladeinntekter EL-bil		58 125	0	0	0
Andre inntekter	3	312 584	253 002	150 000	650 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>13 856 485</b>	<b>13 095 393</b>	<b>13 686 000</b>	<b>14 259 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-76 837	-176 706	-126 000	-126 000
Styrehonorar	5	-400 000	-360 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-72 466	-72 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-15 750	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-249 485	-236 925	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-612 960	-140 108	-243 000	-518 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-1 760 846	-3 061 800	-1 810 000	-1 829 000
Forsikringer		-1 154 696	-1 031 134	-1 084 000	-1 354 000
Kommunale avgifter	9	-3 093 135	-2 674 057	-3 097 000	-3 498 000
Energi/fyring	10	-404 625	-406 616	-326 000	-326 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 486 780	-1 402 430	-1 462 000	-1 520 000
Andre driftskostnader	11	-1 255 959	-1 403 334	-1 334 500	-1 355 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 628 363</b>	<b>-11 041 901</b>	<b>-10 223 500</b>	<b>-11 271 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 228 122</b>	<b>2 053 492</b>	<b>3 462 500</b>	<b>2 988 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	183 834	162 585	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-384 040	-455 869	-365 000	-236 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-200 206</b>	<b>-293 284</b>	<b>-265 000</b>	<b>-136 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 027 916</b>	<b>1 760 208</b>	<b>3 197 500</b>	<b>2 852 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 027 916	1 760 208		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	15	72 466	144 932
Aksjer og andeler	16	3 600	3 600
Miljøbankkonto, øremerket		418 174	355 486
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 496 719</b>	<b>102 506 497</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		41 080	3 862
Forskuddsbetalte kostnader		59 387	59 891
Andre kortsiktige fordringer	17	11 243	148 347
Driftskonto OBOS-banken		1 336 960	1 382 322
Sparekonto OBOS-banken		1 303 244	1 552 594
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 751 914</b>	<b>3 147 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital *		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		49 057 727	46 029 811
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>49 080 827</b>	<b>46 052 911</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 372 045	7 336 315
Borettsinnskudd	19	49 734 200	49 734 200
Avsetning bomiljøtiltak	20	395 941	346 716
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 502 186</b>	<b>57 417 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		814 270	1 012 550
Skyldige offentlige avgifter	21	89	1 519
Påløpte renter		2 096	15 216
Påløpte avdrag		0	159 983
Energiavregning	22	827 035	955 832
Garasjeregnskap	23	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	24	630	16 771
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 665 620</b>	<b>2 183 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 248 633</b>	<b>105 653 513</b>



Pantstillelse	25	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025  
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo

Leif Haga

Mette Elin Løseth

Hilde Torbjørnsen

Christian Samir Bjorstad

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

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

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	11 494 291
Bredbånd	1 455 300
Trappevask	260 432
Garasjeport	108 000
Garasje	73 800
Påbygningsavgift	73 405
Balkong	39 600
Eiendomsskatt	3 028
Pipetillegg	1 680
Renovasjonstillegg	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 510 736</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-24 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 485 776</b>

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

Lading av kjøretøy (Stripe)	39 242
Lading av kjøretøy (innbetalt / fakturert)	168 121
Nettinnbetalinger	49 971
Nøkler	3 550
Utleie	51 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>312 584</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 250
Påløpte feriepenger	-630
Arbeidsgiveravgift	-57 229
Kantinekostnader	-13 728
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-76 837</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 2023/2024, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket julepåkjenning for kr 7 529, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 835
Multiconsult Norge AS	-583 625
Firma ARRK	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-612 960</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-590 255
Drift/vedlikehold VVS	-236 055
Drift/vedlikehold elektro	-183 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 428
Drift/vedlikehold brannsikring	-365 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-131 404
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 570
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 120
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 760 846</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 037
Vann- og avløpsavgift	-2 026 410
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-1 062 600
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 093 135</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-404 060
Andre fyringskostnader	-565
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-404 625</b>

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

Container	-38 327
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 180
Verktøy og redskaper	-3 719
Driftsmateriell	-29 952
Vaktmestertjenester	-593 841
Vakthold	-183 246
Renhold ved firmaer	-271 869
Snørydding	-7 772
Andre fremmede tjenester	-14 851
Kontor- og datarekvisita	-5 242
Trykksaker	-3 231
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 529
Andre kontorkostnader	-10 471
Kontingenter	-30 650
Gaver	-4 200
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-29 813
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 255 959</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	111 491
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>183 834</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-281 150
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-102 401
Renter på leverandørgjeld	-489
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-384 040</b>

**NOTE: 14****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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler

Tilgang 2021 362 329

Avskrevet tidligere -217 397

Avskrevet i år -72 466

72 466

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 72 466**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -72 466**

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
	24	150	3 600

**SUM 3 600**

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker 11 243

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 11 243**

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (over fra OBOS-b 09

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020 -9 360 845

Nedbetalt tidligere 4 346 129

Nedbetalt i år 1 074 582

-3 940 134

OBOS Boligkreditt AS ( overf 09/09/20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020 -7 500 000

Nedbetalt tidligere 5 178 401

Nedbetalt i år 1 889 688

-431 911

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 372 045**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-395 941
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-395 941</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-89
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-89</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 823 322
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-3 823 322</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	95 388
Vedlikehold	27 068
Fjernvarme	2 873 831
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 996 287</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-827 035</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: 23****GARASJEREGNSKAP**

Depositum ladestasjon elbil	-21 500
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-21 500</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-630
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-630</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
	4 372 045
<b>TOTALT</b>	<b>54 106 245</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 551 000
Tomt	2 451 479
<b>TOTALT</b>	<b>102 002 479</b>



**0500 Nordskrenten Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Laszlo Szabo (leder)	Adresse: Lusetjernveien 50
Navn: Christian Samir Bjorstad (nestleder)	Adresse: Lusetjernveien 72 A
Navn: Hilde Torbjørnsen (styremedlem)	Adresse: Lusetjernveien 48

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Ali Hamid	Adresse: Lusetjernveien 82 E-postadresse: alihamid6@hotmail.com
Navn: Mette Elin Løseth	Adresse: Lusetjernveien 76 B

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Erland Gulbrandsen	Adresse: Lusetjernveien 102 A E-postadresse: erlandgu@gmail.com
2. Navn: Stein Brian Morisse	Adresse: Lusetjerneien 92 C E-postadresse: stein.morisse@gmail.com

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

Navn: Mette Elin Løseth	Adresse: Lusetjernveien 76 B
-------------------------	------------------------------

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

Navn: Stein Brian Morisse	Adresse: Lusetjernveien 92 C
---------------------------	------------------------------

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Nina Malme Gulbrandsen	Adresse: Lusetjernveien 102 A E-postadresse: nina.malme@gmail.com
Navn: Ida Krag-Rønne Mannsåker	Adresse: Lusetjernveien 110 A E-postadresse: imannsaker@gmail.com
Navn: Kristina Dahle	Adresse: Lusetjernveien 80 E-postadresse: ms.dahle@gmail.com
Navn: Beate Tygsett	Adresse: Lusetjernveien 90 E-postadresse: beatetygsett@hotmail.com

**E. Andre utvalg - Velferdskomiteen**

Navn: Hilde Torbjørnsen	Adresse: Lusetjernveien 48
Navn: Malene Schølberg	Adresse: Lusetjernveien 84
Navn: Ingvild Skrudal	Adresse: Lusetjernveien 84
Navn: Maria Paula Tavasei	Adresse: Lusetjernveien 86



Navn: Trond Jahren

Adresse: Lusetjernveien 100 C

Navn: Kristina Dahle

Adresse: Lusetjernveien 80

Navn: Tove Elisabeth Sander

Adresse: Lusetjernveien 48

Navn: [REDACTED]

Adresse: [REDACTED]

Navn: Mehron Khan

Adresse: Lusetjernveien 50

Dato / Sted: ..... 26.02.25 / ..... Holmlia .....

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Mina Malme Gullhaugen

Karianne Jensen

Tove Elisabeth Sander

Ida K-R Manger



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 500 Selskapsnavn: NORDSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.