



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: linh trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 095 393	12 439 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 095 393</b>	<b>12 439 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		552 456	445 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		10 416 979	8 431 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 041 901</b>	<b>8 949 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 053 492</b>	<b>3 489 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		162 585	103 647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>162 585</b>	<b>103 647</b>
Annen finanskostnad		455 869	335 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 869</b>	<b>335 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 284</b>	<b>-231 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 760 208	3 258 149
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		144 932	217 397
Sum varige driftsmidler		102 147 411	102 219 876
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		355 486	248 892
Sum finansielle anleggsmidler		359 086	252 492
Sum anleggsmidler		102 506 497	102 472 368
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 862	8 827
Andre fordringer		208 238	133 349
Sum fordringer		212 101	142 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 934 916	4 149 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 934 916	4 149 927
Sum omløpsmidler		3 147 017	4 292 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		46 029 811	44 269 603
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>46 029 811</b>	<b>44 269 603</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>46 052 911</b>	<b>44 292 703</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		7 336 315	10 558 496
Øvrig langsiktig gjeld		50 080 916	49 981 852
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 417 231</b>	<b>60 540 348</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 417 231</b>	<b>60 540 348</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 199	3 122
Leverandørgjeld		1 012 550	1 338 897
Skyldige offentlige avgifter		1 519	843
Annen kortsiktig gjeld		994 103	588 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 183 371</b>	<b>1 931 421</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 600 602</b>	<b>62 471 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398126

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: linh trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 095 393	12 439 121
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 095 393</b>	<b>12 439 121</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		552 456	445 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 466	72 466
Annen driftskostnad		10 416 979	8 431 707
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 041 901</b>	<b>8 949 378</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 053 492</b>	<b>3 489 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		162 585	103 647
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>162 585</b>	<b>103 647</b>
Annen finanskostnad		455 869	335 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>455 869</b>	<b>335 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 284</b>	<b>-231 595</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 760 208	3 258 149
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>



Organisasjonsnr: 948 224 186  
NORDSKRENTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		144 932	217 397
Sum varige driftsmidler		102 147 411	102 219 876
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 600	3 600
Andre fordringer		355 486	248 892
Sum finansielle anleggsmidler		359 086	252 492
Sum anleggsmidler		102 506 497	102 472 368
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 862	8 827
Andre fordringer		208 238	133 349
Sum fordringer		212 101	142 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 934 916	4 149 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 934 916	4 149 927
Sum omløpsmidler		3 147 017	4 292 103
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</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	46 029 811	44 269 603
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>46 029 811</b>	<b>44 269 603</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>46 052 911</b>	<b>44 292 703</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 336 315	10 558 496
Øvrig langsiktig gjeld	50 080 916	49 981 852
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 417 231</b>	<b>60 540 348</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 417 231</b>	<b>60 540 348</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 199	3 122
Leverandørgjeld	1 012 550	1 338 897
Skyldige offentlige avgifter	1 519	843
Annen kortsiktig gjeld	994 103	588 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 183 371</b>	<b>1 931 421</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>59 600 602</b>	<b>62 471 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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:

29. april 2024 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. Endring av husordensreglene, pkt 6
8. Endring av husordensreglene, pkt 12
9. Endring av husordensreglene, pkt 7
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite
13. Velferdskomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordskrenten Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. S-500 Årsrapport styrerommet.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

## Endring av husordensreglene, pkt 6

Forslag fremmet av:

Grete Bratne, leil 3041

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Høye hekker gjør det mye vanskeligere å oppfatte om det er trafikk på gangveien, som biler, sykler, elsparkesykler, osv. Ja, alle disse skal holde gangfart, men realiteten er jo en annen og dermed utgjør høye hekker en ulykkesrisiko. I tillegg senker de høye hekkene helhetsinntrykket av hele borettslaget, men det er selvfølgelig ulykkesrisikoen som er viktigst. Jeg foreslår derfor at hekkene skal holdes under 150 cm gjennom hele året. 150 cm skal altså ikke bare være maks en gang i året, men hele året. Ved klipping av hekker må man dermed ta hensyn til at de vokser mye i løpet av bare en sesong. Forslag til endring :

Forslag:

"Beboere med hekk er ansvarlig for at disse holdes smale og ikke overstiger 150 cm. Ved manglende klipping av hekk kan styre besørge dette på beboers regning."

Styrets innstilling

Styret er delvis enig i forslaget, men er av den oppfatning at høyde på 180 er mer gjennomførbar og får større aksept fra beboerne. Styret redegjør for sin innstilling, inklusiv tekst til husordensreglenes punkt som er berørt av forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregel pkt 6 godkjennes

Sak 8

## Endring av husordensreglene, pkt 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er totalt blitt kjøpt inn ca 150 garasjeporter gjennom de siste 35 årene, de aller fleste er bekostet privat av beboere som ønsket å sikre biler mot innbrudd og hæverk. I perioder så registreres det at porter blir stående åpen eller ulåst. Dette gir dermed tilgang til biler og verdier tilhørende de man deler garasje med. Dette er uheldig. Styret har i flere omganger fulgt opp dette problemet, og påpekt nødvendigheten av å sikre garasjene. Som oftest så etterkommes styrets ønske, dog så er det faktum at noen porter blir stående åpen, på tross av gjentatt kontakt fra styret. For å sikre naboenes verdier, ønsker styret verktøy for å løse problemet med ulåste porter.

Av den grunn ønskes det et tillegg til punkt 12 i husordensreglene:

Forslag:

Disponenter av garasjeplass kan pålegges å bytte biloppstillingsplass når man på tross av gjentatte oppfordring fra styret ikke holder garasjeporten forsvarlig lukket og låst.



## Forslag til vedtak

Endring av husordensregel punkt 12 godkjennes

## Sak 9

### Endring av husordensreglene, pkt 7

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i alles interesse at utearealet ser pent ut. Borettslaget bruker en del midler til utbedring, oppgradering og det legges ned mye arbeide fra frivillige og innleide til dette. Styret erkjenner imidlertid at man mangler verktøy for legge større press på beboere som ikke overholder vedlikeholdsplikten sin. Av den grunn ønsker styret å tilføye dette punkt til Husordensreglenes pkt 7:

#### Forslag:

Dersom borettsshaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hekker, gjerder, hager, og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettsshaver er varslet, besørges av styret på borettsshavers bekostning.

## Forslag til vedtak

Endring av husordensregel pkt 7 godkjennes

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Szabo

Valgkomiteens innstilling.

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Samir Bjorstad

Valgkomiteens innstilling.

- Hilde Torbjørnsen

Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Nielsen



Valgkomiteens innstilling.

- Peter Lorenzen Borge

Valgkomiteens innstilling.

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mette Løseth

Valgkomiteens innstilling.

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Leif Haga

Valgkomiteens innstilling.

Sak 12

## Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite.

### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ida Krag-Ronne Mannsåker
- Karianne Johnsen
- Nina Malme Gulbrandsen
- Tove Sander

Sak 13

## Velferdskomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

7 av 40



Følgende stiller til valg som medlem:

- Yngvild Skurdal  
Valgkomiteens innstilling.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Styremedlem	Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
Styremedlem	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Varamedlem	Kirsti Langli	Lusetjernveien 100 C
Varamedlem	Hilde Torbjørnsen	Lusetjernveien 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

#### Varadelegert

Mette Løseth Lusetjernveien 76 B

### Valgkomiteen

Rita Bråten	Lusetjernveien 54
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Ida Krag-Rønne Mannsåker	Lusetjernveien 110 A
Arif Tekin	Lusetjernveien 88

### Kontaktinformasjon

#### Informasjonskanaler

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Nordskrenten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

191 102

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



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

Nordskrenten Borettslag har ingen ansatte.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid i Nordskrenten borettslag 2023

### Økonomi

Driftsresultatet for 2023 endte på ca 1,5 millioner lavere enn budsjettert høsten 2022. Vi hadde et positivt avvik med ca 200.000 kr. i inntekter og et negativt avvik med ca 1,7 millioner i høyere kostnader.

Avviket på kostnader skyldes i hovedsak utbedring av taklekkasje i blokk 1, utbedring av følgeskader i leilighetene, større utgifter til energi (elbiler, sentral strømforbruk og fyring), forsikring og kollektiv bredbånd. Kostnadene for installasjon av elbilladere blir dekket ved fakturering til eier av plassen, her har styret praktisert oppdeling av totalbeløpet over 3-6 måneder.. Som i 2022-23, er styret av den oppfatning at kostnadene for kollektivt bredbånd dekkes av hver boenhet og ikke etter en fordelingsnøkkel som hensyntar ulikheter mellom boenheter. Vi har også sett nødvendigheten for å øke felleskostnadene («husleien») med 5% fra 1.februar 2024.

Det ble brukt ca 40 000kr til trefelling og trepleie i 2023.

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 (og 2022). En av de største likviditetsutfordringene var knyttet til at borettslaget må forskuttere for høye energikostnader, som ble dekket inn igjen ved en tilleggsregning («energiavregning») i juni 2022. Styret fattet derfor 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 2023, og det er også innvilget avdragsfrihet første kvartal 2024.

### Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

#### Informasjonskanaler

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

#### Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og per telefon. I 2023 var det ca. 7500 henvendelser som styret/styreleder besvarte. Innkomne meldinger via Vibbo vil kunne leses av alle i styret. Meldinger sendt i Vibbo blir automatisk koblet til beboeres profil i Styrerommet og gjør arkivering av informasjon lettere tilgjengelig for sittende styret og fremtidige styremedlemmer. Styret foretrekker derfor å motta flest mulig henvendelser via Vibbo.

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



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

Styret har i 2023 bestått av 7 personer; styreleder + 4 styremedlemmer + 2 varamedlemmer. Alle i styret har en stemme hver, og alle tilstedeværende på styremøtet har stemmerett, også vara. Eventuell dissens med vedtak blir registrert. Det er ikke registrert dissens i 2023.

## Generalforsamling

Generalforsamlingen i 2020 og 2021 ble avholdt digitalt. I 2022 og 2023 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 4.mai, med mulighet for å avgi stemme skriftlig/fysisk.

## Garasje, vei og parkering

### Utbedring av garasjeporter

Dessverre så har vi hatt flere påkjørsler av porten til blokk 5, samt enkelte gitterporter i noen av de andre blokkene. Disse ble utbedret og kostnader belastet bileier eller bileiers forsikringsselskap.

### Hærverk og innbrudd i garasjene

I 2023 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. Dog så hadde vi en alvorlig hendelse i garasjen i blokk 1 i oktober, dette er også omtalt i media. Denne saken er fulgt tett opp av styret sammen med Politiet og leverandør av overvåkningskameraene.

### Gjesteparkering – P-service

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



## Ladeplasser for elbil/betalingsløsning

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

Det ble installert og klargjort for elbil-lading i ytterligere 10 garasjer, som finansieres direkte av garasjeplassbrukeren med 25 000kr pr plass. Som følge av økte strømpriser, har også prisene for lading økt. Styret har tidligere praktisert halvårlig avregning. På grunn av de økte strømprisene og trangere økonomi, og for å gjøre betalingen lettere for beboere ved å betale hyppigere og mindre beløp, har styret endret praksis til kvartalsvis avregning. «Faktura» sendes ut som SMS-melding fra styreleder, med en innbetalingslenke til borettslagets konto. Enkelte elbileiere foretrekker papirfaktura, som effektueres av OBOS mot et fakturagebyr.

Fra 1.januar 2024 har prisen på en ladestasjon, ferdig montert, økt til kr 30.000 inkl mva. Prisøkning skyldes økte kostnader for installatørfirmaet med personell, materiell og bilkostnader. Noe av egenbetalingen skal også dekke tilbakebetaling for investeringen i stamnettet.

## Utbedring av boligmasse/bruksområder

### Nordstua

Nordstua ble ferdig oppgradert i 2021, og er 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 2024.

### 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

Stipulert finansieringsbehov er ca 140 millioner kroner.

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

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

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

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

Alle disse punktene er viktige å vurdere nøye.

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

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

Siden vår lokale vaktmester bor i Nordskrenten, ble avgjørelsen om utskiftning av dører og vinduer til en kollega, for å unngå habilitetsspørsmål. Pr mars 2024 er dette blitt et ikke-tema.

I 2023 ble det skiftet vinduer og dører i 4-5 leiligheter, disse var svært påkrevet.

Generalforsamlingen i mai 2023 fattet vedtak om å pålegge styret å danne en arbeidsgruppe, og arbeidsgruppens mandat skulle være å jobbe videre med rehabiliteringsplanene. Det viste seg at det var svært begrenset interesserte kandidater til arbeidsgruppa, og det var dermed ikke forsvarlig å gå videre med rehabiliteringsprosjektet.

For å kunne gå videre med dette prosjektet så kreves det:

A. Nok ressurser internt i styret og/eller i arbeidsgruppe. Alternativt må tjenesten leies inn



B . Avklare avtalen borettslaget har med Fortum, og alternativene for oppvarming og leveranse av varmtvann.

C . Avklare ansvarsforhold og kostnader med å legge ny stamnett for vanntilførsel

## Utbedringer i blokkene

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

Det ble i 2022 også registrert nye taklekkasjer i 3 leiligheter i blokk 1,3 og 5, disse er for oppfølging av styret og CFE. Takleggerfirmaet som la taket i 2004 er også engasjert i saken. Prosjektering ble startet opp i november 2022, utbedring våren 2023 og fullført i juni. Her er det lagt nye nedløpsrør fra tak og gjennom oppgangene, ned til garasjene hvor rørene samles til eksisterende avløpssystem. Utbedring av taket på blokk 1 utgjorde ca 1,3 millioner, i tillegg en del mindre beløp for utbedring inne i de skadede leilighetene.

## Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene

I påvente av rehabiliteringsprosjektet vårt, har vi holdt igjen på utbedring så mye som mulig. Det har dermed ikke vært ytterligere 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 fremtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

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

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsavregning ved utgangen av hvert år, og administrerer inn- og utbetaling i juni/juli. Styret har tett dialog med ISTA og OBOS, og forsøker å få avregningene på et tidlig tidspunkt. Styret har også tett dialog med beboere som tar kontakt om høye regninger, og foretar analyser av vann- og varmeforbruk. I 2021 så hadde vi en vesentlig økning i kostnader for varmtvann og oppvarming, som har medført både refinansiering av boliglån, forhandlinger med Obos banken og tett oppfølging med beboere med høyt forbruk. I 2022-23 ble kostnadene stabilisert, og det ble gjort individuelle justeringer av a konto beløp for at innbetalt a konto beløp skulle komme så nær som mulig til de faktiske kostnader.

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



## Vaktmestertjenester

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

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

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

Det som styret oppfatter 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. Styret i Nordskrenten har ikke hatt grunn til å fremme klage, og vi har stort sett vært fornøyd gjennom hele året. 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 svært klok beslutning av Nordskrentens styre å sitte på gjerdet og avvente. De nye markedsprisene tilsier at vaktmestertjenesten i Nordskrenten er svært lavt priset, og vi bør beholde avtalen så lenge vi er fornøyd med kvaliteten og omfanget.

## TV og Internett

Den nye avtalen med Multinett/Telia fra januar 2022 innebærer samme antall Tv-kanaler (ca 40), men at hastigheten er økt fra 25 MB til 100 MB. Beboere kan også benytte seg av 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.

## HMS

I 2021 ble det anskaffet brannstiger til 27 rekkehus som ikke hadde egnet rømningsvei. Planen i 2022 og 2023 var å utarbeide oversikt for brannsikringstiltak, slik som røykvarslere og brannslukningsutstyr. Pga sykdom hos sentrale styremedlemmer, ble dette arbeidet skyvet ut i tid. Her har styret ved styreleder og et styremedlem i ettertid deltatt på seminar i regi av Hallagerbakken borettslag, hvor man fikk svært nyttig informasjon om temaet. I så måte var det bra at brannsikringstiltakene ble utsatt, da det dukket opp nye elementer om blant annet krav for bygninger oppført på 80-tallet. Her hadde styret engasjert en brannteknisk konsulent for å utarbeide retningslinjer og videre tiltak. Ut fra brannteknisk rapport som ble levert ble det oppdaget en del feil og mangler som nå blir utbedret. Nye røykvarslere og brannslukningsapparater 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. En stor takk til HMS-ansvarlig i styret.

## 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 ikke klart per dags dato. Problemstillingen er rekkehusrelatert.



## Renovasjon

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

Komprimatorbil har vært bestilt en gang i 2023. Det var også en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall/maling. Arbeidet ble utført av CFE og ikke på dugnad.

Styret sørger også for årlig spyling av søppelboder.

## Utbedring av fellesarealer

### Oppgradering av utearealer

I forbindelse med en søknad i 2021 om oppgradering langs kantene på en av gangveiene, ble det også innhentet pris på pyntemur til blant annet Lv 86, samt det ble diskutert om man skal sette av et bestemt beløp som beboerne kunne søke midler fra. 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 svært viktige bidrag fra beboer Eivind Steen, som jobber frivillig med blomster og bed i borettslaget. I år har i tillegg to «blomsterkomiteer» bistått Eivind.

### Skøyteis

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

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

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

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

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



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

Noen beboere har fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret vil foreta en ny befaring våren 2024 og følge opp beboere med hager/gjerder som ikke er i henhold til våre husordensregler. Det er også fattet vedtak om å foreslå endring av husordensreglene, herunder maksimumshøyde på hekker og trær.

### **Trefelling**

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

### **Sommerjobb for ungdommer**

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

Pga manglende ressurser for å gi oppgaver til ungdommene og å følge de opp underveis, har styret besluttet å ikke initiere sommerjobb det siste året. Av samme årsak vil vi heller ikke ha dette tilbud for 2024.

### **Dyrehold**

I løpet av 2023 har det også vært noen hendelser med dyr/hunder, katter som savnes og finnes, villdyr på besøk. Styret har kontakt med andre borettslag/Søndre Ås gård osv om dette. Noen katter gjør fra seg i sandkasser. I de fleste tilfellene har beboere ordnet fint opp seg imellom, men i noen tilfelle er også styret involvert i dette. Vi oppfordrer beboerne til å følge husordensreglene og vedtektene våre ang dyrehold. Noen av sakene har også versert på borettslagets Facebook side. Styrets intensjon med Facebook gruppen er å informere og belyse problemstillinger, og ikke ha en debatt hvor man må overvåke innleggene som moderator. Av den grunn har styret valgt å stenge av kommentarfeltene når problemstillingen er blitt godt nok belyst.

### **Naboklager og tvistesaker**

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



## Velferd og helse

### Tiltak for trivsel og velferd.

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

Velferdskomiteen har arrangert filmkveld og ikke minst tegnekvelder for barn på ukentlig basis. Det siste er svært populært, og styret ønsker her å gi honnør til Hilde Torbjørnsen for innsatsen.

Velferdskomiteen har bestått av Hilde Torbjørnsen, Tove Sander og Mehrom Khan, med Ida Cecilie Juhasz som støttespiller på enkelte aktiviteter. Velferdskomiteens Carol Doyle gikk ut av gruppa og startet opp et eget interessant prosjekt for «Dyrkerne i Nordskrenten».

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

Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker. På grunn av tidligere erfaring med tidvis dårlig vær med kulde og regn/sludd, ble nissespillingen avholdt på Nordstua, men hvor vaktmesterens «juleslede» ble kjørt gjennom borettslaget, selvfølgelig med utdeling av godteposer.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Avvik**

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes kostnader knyttet til drift/vedlikehold, blant annet kjerneboring for takvann og reparasjon av taklekkasje. Ut over dette er det mindre avvik. Finanskostnader er litt høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

### **Resultat**

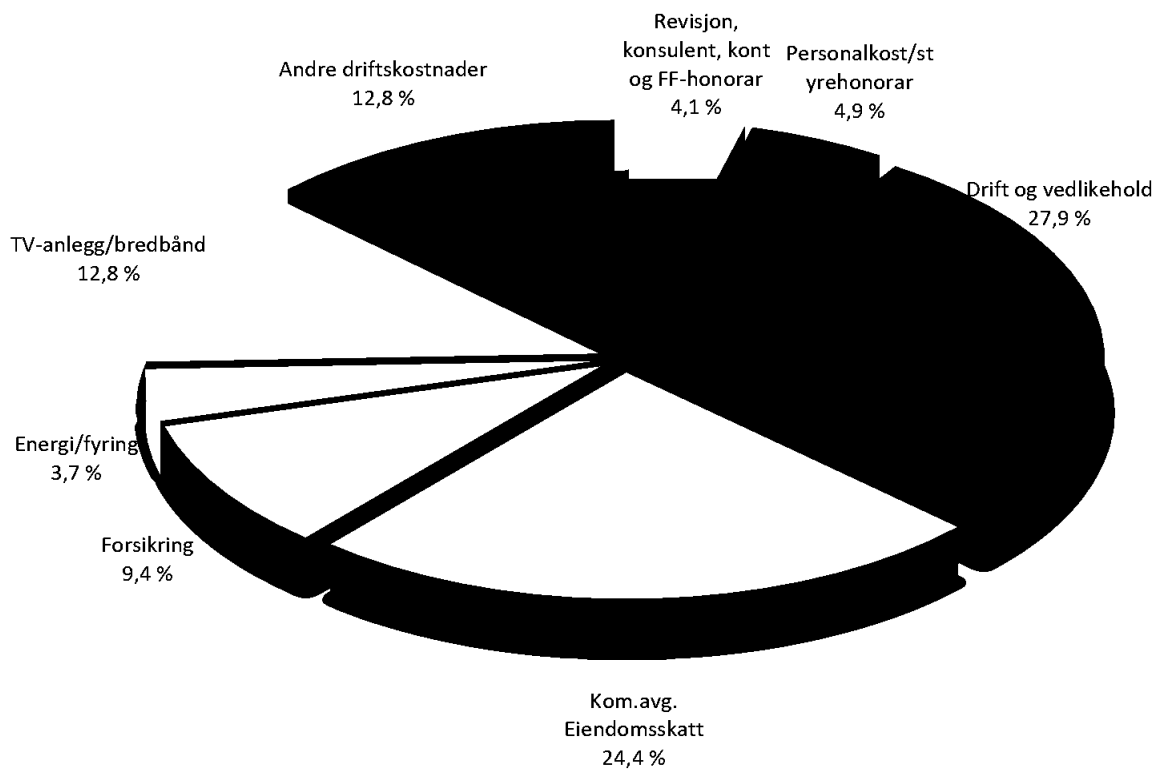
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

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



### Kostnadsfordeling 2023





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 810 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskrenten Borettslag.

### Lån

Nordskrenten Borettslag har to lån i OBOS Banken. OBOS1 gjenværende hovedstol ca. 5 millioner med en flytende rente på 6,05 %. OBOS2 gjenværende hovedstol ca. 2,3 millioner med en flytende rente på 6,05 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er satt til kr 249 484,- inkl. mva. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### 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, 12. mars 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 360 682</b>	<b>629 221</b>	<b>2 360 682</b>	<b>963 645</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 760 208	3 258 149	3 141 000	3 197 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 72 466	72 466	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -3 222 181	-1 597 913	-3 235 000	-3 317 000
Innsk. øremerk. bankkto	-7 530	-1 240	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 397 037</b>	<b>1 731 462</b>	<b>-94 000</b>	<b>-119 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>963 646</b>	<b>2 360 682</b>	<b>2 266 682</b>	<b>844 145</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 147 017	4 292 103
Kortsiktig gjeld	-2 183 371	-1 931 421
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>963 646</b>	<b>2 360 682</b>



Nordskrenten Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 842 391	12 172 892	12 738 000	13 536 000
Innbetalinger		0	0	10 000	0
Ladeinntekter EL-bil		0	3 125	50 000	0
Andre inntekter	3	253 002	263 104	100 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>13 095 393</b>	<b>12 439 121</b>	<b>12 898 000</b>	<b>13 686 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-176 706	-115 205	-116 000	-126 000
Styrehonorar	5	-360 000	-300 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-72 466	-72 466	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-13 625	-11 000	-15 000
Andre honorarer		-15 750	-30 000	-30 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-236 925	-227 375	-232 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-140 108	-44 237	-30 000	-243 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-3 061 800	-1 933 412	-1 770 000	-1 810 000
Forsikringer		-1 031 134	-968 322	-1 005 000	-1 084 000
Kommunale avgifter	9	-2 674 057	-2 221 292	-2 648 000	-3 097 000
Energi/fyring	10	-406 616	-437 188	-450 000	-326 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 402 430	-1 265 833	-1 360 000	-1 462 000
Andre driftskostnader	11	-1 403 334	-1 274 223	-1 249 000	-1 334 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 041 901</b>	<b>-8 949 378</b>	<b>-9 347 000</b>	<b>-10 223 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 053 492</b>	<b>3 489 744</b>	<b>3 551 000</b>	<b>3 462 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	162 585	103 647	0	100 000
Finanskostnader	13	-455 869	-335 242	-410 000	-365 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-293 284</b>	<b>-231 595</b>	<b>-410 000</b>	<b>-265 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 760 208</b>	<b>3 258 149</b>	<b>3 141 000</b>	<b>3 197 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 760 208	3 258 149		



Nordskrenten Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<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	144 932	217 397
Aksjer og andeler	16	3 600	3 600
Miljøbankkonto, øremerket		355 486	248 892
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>102 506 497</b>	<b>102 472 368</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	17	3 862	8 827
Forskuddsbetalte kostnader		59 891	0
Andre kortsiktige fordringer	18	148 347	133 349
Driftskonto OBOS-banken		1 382 322	4 135 071
Sparekonto OBOS-banken		1 552 594	14 857
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 147 017</b>	<b>4 292 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		46 029 811	44 269 603
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>46 052 911</b>	<b>44 292 703</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 336 315	10 558 496
Borettsinnskudd	20	49 734 200	49 734 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	346 716	247 652
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 417 231</b>	<b>60 540 348</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 012 550	1 338 897
Skyldige offentlige avgifter	22	1 519	843
Påløpte renter		15 216	3 122
Påløpte avdrag		159 983	0
Energiavregning	23	955 832	561 080

Vedlegg 1

27 av 40

S-500 Årsrapport styreverret.pdf



Nordskrenten Borettslag

Garasjeregnskap	24	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	25	16 771	5 979
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 183 371</b>	<b>1 931 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>105 653 513</b>	<b>106 764 472</b>
Pantstillelse	26	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024  
Styret i Nordskrenten Borettslag

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

Mette Løseth /s/ Stein Morisse /s/



**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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



Nordskrenten Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 894 824
Bredbånd	1 398 705
Trappevask	246 000
Garasjeport	108 000
Garasje	73 800
Påbyggingsavgift	63 188
Påbyggingsavgift-manuell etterfakturering	14 400
Balkong	40 400
Eiendomsskatt	26 864
Pipetillegg	1 680
Renovasjonstillegg	1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 869 061</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-26 670
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 842 391</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy (Stripe)	22 708
Lading av kjøretøy (innbetalt/utfakturert)	63 797
Nettinnbetalinger	99 451
Nøkler	8 546
Utleie	58 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>253 002</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-89 760
Påløpte feriepenger	-10 771
Arbeidsgiveravgift	-67 156
Kantinekostnader	-9 019
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-176 706</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 360 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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



Nordskrenten Borettslag

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 675
Multiconsult Norge AS	-1 620
Firesafe AS	-93 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 108</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 527 014
Drift/vedlikehold VVS	-631 246
Drift/vedlikehold elektro	-252 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 963
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 941
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-174 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 588
Kostnader leiligheter, lokaler	-93 159
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-799
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 061 800</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 911
Vann- og avløpsavgift	-1 671 774
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-974 863
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 674 057</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-384 948
Andre fyringskostnader	-21 669
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-406 616</b>



Nordskrenten Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-154 110
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 617
Verktøy og redskaper	-6 075
Driftsmateriell	-66 187
Vaktmestertjenester	-614 125
Vakthold	-128 552
Renhold ved firmaer	-254 958
Snørydding	-23 566
Andre fremmede tjenester	-20 403
Kontor- og datarekvisita	-24 014
Trykksaker	-6 160
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kontorkostnader	-20 364
Kontingenter	-25 090
Gaver	-15 225
Bank- og kortgebyr	-3 098
Velferdskostnader	-13 684
Avsetning tap på fordringer	-8 757
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 403 334</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 267
Kundeutbytte fra Gjensidige	106 614
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>162 585</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-288 800
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-166 525
Renter på leverandørgjeld	-544
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-455 869</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.102

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



Nordskrenten Borettslag

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Utemøbler		
Tilgang 2021	362 329	
Avskrevet tidligere	-144 932	
Avskrevet i år	-72 466	
		144 932
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>144 932</b>

**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
<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: 17**

**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	12 619
Tap på krav	-8 757
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>3 862</b>

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	70 518
Viderefakturerte fakturaer i 2024 vedrørende 2023	77 829
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>148 347</b>

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (over fra OBOS-b 09)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-9 360 845	
Nedbetalt tidligere	3 008 861	
Nedbetalt i år	1 337 268	
		-5 014 716

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
------------------	------------



Nordskrenten Borettslag

Nedbetalt tidligere	3 293 488	
Nedbetalt i år	1 884 913	
		-2 321 599
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 336 315</b>

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-346 716
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-346 716</b>

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 519
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-1 519</b>

**NOTE: 23**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-4 055 277
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>-4 055 277</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon		92 163
Fjernvarme		3 002 554
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>3 094 716</b>

Uoppgjorte avregninger 2022		4 728
-----------------------------	--	-------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>-955 832</b>
----------------------------	--	-----------------

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

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



Nordskrenten Borettslag

**NOTE: 24**

**GARASJEREGNSKAP**

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

**NOTE: 25**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 771
Viderefakturert kostnad i 2023-kreditert i 2024	-6 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 771</b>

**NOTE: 26**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
Pantelån	10 558 496
Påløpte avdrag	159 983
<b>TOTALT</b>	<b>60 452 679</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83034655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Utskiftning av 10 vinduer/dører, behovsprøvet.  
Ferdigstilt utbedring av taklekkasje, blokk 1.  
Utbedret skader som følge av taklekkasje i blokk 1  
Byttet de resterende lyktestolpene langs garveiene.  
Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak i blokkene  
Nye info- og fartsskilter for gangveier og garasje.  
Montering av fartshumper (sommersesong)  
Trefelling – i samråd med aborist, ca 30-35 trær ble tatt ned
- 2022 Utskiftning av ca 20 stk vinduer og dører, behovsprøvet  
Utbedring av omfattende fuktskade etter vanninntrengning i en rekkehusleilighet  
Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak i blokkene  
Trefelling – fjernet skadede og falne trær  
Utskiftning / gjenoppbygging av råteskadet balkong / rekkehusleilighet  
Skiftet ut totalt 18 stk lyktestolper  
Oppstart av prosjekt for utett tak i blokk 1.
- 2021 Utskiftning av 30stk «vippeporter» fra 90-tallet til nye skyveporter.  
Fullført Nordstua, ny ventilasjon, trepanel på deler av indre vegg, ny belysning.  
Skiftet resterende lysarmaturer i oppgangene.  
Skiftet samtlige lysarmaturer i garasjene.  
Utskiftning av 3 ventilasjonsmotorer på tak.  
Trefelling – fjernet skadede trær.
- 2020 Betongrehabilitering av samtlige garasjer, inkl katodisering  
Nye garasjeporter / utskiftning av de eldste vippeportene  
Fasadevask av rekkehusene  
Utbedring av Nordstua etter vanninntrengning, tak/vegger  
Oppgradert belysning Nordstua  
Vesentlig oppgradering av samtlige lekeplasser, nye apparater  
Oppgradering av uteområder  
Oppfølging av HMS / utbedring og opprettelse av nye fartsdumper  
Ny gavlvegg på flere rekkehus pga råte  
Nytt ventilasjonsanlegg Nordstua  
Ferdigstilt elbil ladesystemet  
Utbedring av vannrørsystemet Lv 92-96
- 2019 El-tavle utbedringer  
Garasjedekke blokk 3  
Nordstua – nytt tak i ytre gang  
Malt alle inngangspartier/lakkert dører til sykkelbodene  
Bytte ca 15 terrassedører/15 vinduer/2 inngangsdører  
Satt opp nye gjerder  
Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere  
Installasjon av 24 elbil ladestasjoner i garasjene og gjesteplass  
Skiftet flere gavlvegger på rekkehus pga råteskade
- 2018 El-tavle utbedring, hovedtavler (oppganger)  
Nordstua – nytt tak i «gang», samt ny tidsriktig belysning  
Nytt garasjedekke i deler av blokk 3 (på grunn av vannlekkasje til Nordstua)  
Utskiftning av ny garasjeport i blokk 5, på grunn av påkjørsel  
Malt alle oppganger / alle etasjer  
Malt alle inngangspartier / lakkert dører til sykkelbodene  
Byttet ca. 30 terrassedører / 30 vinduer / 3-4 inngangsdører



- Satt opp nye gjerder  
Satt opp nytt gelender mellom blokk 2-3  
Nye fartsdumper anlagt i garasjene  
Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere  
Trefelling av ca 80 trær  
Utredning av elbil lademuligheter for samtlige garasjer
- 2017 Nye vinduer og dører, totalt ca. 25 av hver.  
Nye lysarmaturer i 3 oppganger.  
Nytt tak i inngangsparti i oppg. 82.  
ISTA skiftet radiator- og vannmålere i samtlige leiligheter, oktober  
CDV sjekket kjøkkenvifter, termostater på radiatorer samt dører og vinduer i samtlige leiligheter. Oversikten tilsier behov for hasteutskiftning av ca 40 vinduer og dører.  
Årsak til taklekkasjen i oppgang 46 avdekket etter 30 år (konstruksjonsfeil)  
Årsak til taklekkasjen i oppgang 88 avdekket etter 10 år (konstruksjonsfeil)  
Skiftet 3 store postkassestativer for rekkehus, byttet også tilhørende postkasser  
Ny garasjeport (hovedport) til blokk 5 m/mobilstyring  
Utbedring av omfattende lekkasje i bakken under 92a, inkl. drenering
- 2016 Ny trapp / rekkverk mellom blokk 4 og 5  
Nytt rekkverk ved blokk 2  
10 nye el-bil ladestasjoner  
Nytt gulv i Nordstua, ny varmpumpe 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

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.