



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 424 587
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 693 273	18 727 909
Sum inntekter		22 693 273	18 727 909
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	490 135
Annen driftskostnad		6 044 981	8 557 920
Sum kostnader		6 535 116	9 048 055
Driftsresultat		16 158 157	9 679 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 944	43 260
Sum finansinntekter		87 944	43 260
Annen finanskostnad		5 569 355	3 182 578
Sum finanskostnader		5 569 355	3 182 578
Netto finans		-5 481 411	-3 139 318
Resultat før skattekostnad		10 676 746	6 540 536
Årsresultat		10 676 746	6 540 536
Totalresultat		10 676 746	6 540 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 676 746	6 540 536
Sum overføringer og disponeringer		10 676 746	6 540 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 228 801
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 588 201
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 596 405	2 599 902
Sum finansielle anleggsmidler		2 596 405	2 599 902
Sum anleggsmidler		277 184 606	277 188 103
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 293	194 799
Sum fordringer		223 293	194 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 393	2 454 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 393	2 454 328
Sum omløpsmidler		1 726 687	2 649 128
SUM EIENDELER		278 911 293	279 837 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 300	14 300
Sum innskutt egenkapital		14 300	14 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		89 356 642	78 679 896
Sum opptjent egenkapital		89 356 642	78 679 896
Sum egenkapital		89 370 942	78 694 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 212 104	128 336 263
Øvrig langsiktig gjeld		70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld		188 646 904	198 771 063
Sum langsiktig gjeld		188 646 904	198 771 063
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		582 162	757 009
Leverandørgjeld		155 515	1 348 851
Annen kortsiktig gjeld		155 770	266 111
Sum kortsiktig gjeld		893 447	2 371 971
Sum gjeld		189 540 351	201 143 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 911 293	279 837 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444374

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 424 587
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 693 273	18 727 909
Sum inntekter		22 693 273	18 727 909
Kostnader			
Lønnskostnad		490 135	490 135
Annen driftskostnad		6 044 981	8 557 920
Sum kostnader		6 535 116	9 048 055
Driftsresultat		16 158 157	9 679 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 944	43 260
Sum finansinntekter		87 944	43 260
Annen finanskostnad		5 569 355	3 182 578
Sum finanskostnader		5 569 355	3 182 578
Netto finans		-5 481 411	-3 139 318
Resultat før skattekostnad		10 676 746	6 540 536
Årsresultat		10 676 746	6 540 536
Totalresultat		10 676 746	6 540 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 676 746	6 540 536
Sum overføringer og disponeringer		10 676 746	6 540 536



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		267 359 400	267 359 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 228 801	7 228 801
Sum varige driftsmidler		274 588 201	274 588 201
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 596 405	2 599 902
Sum finansielle anleggsmidler		2 596 405	2 599 902
Sum anleggsmidler		277 184 606	277 188 103
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		223 293	194 799
Sum fordringer		223 293	194 799
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 393	2 454 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 503 393	2 454 328
Sum omløpsmidler		1 726 687	2 649 128
SUM EIENDELER		278 911 293	279 837 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 300	14 300



Sum innskutt egenkapital	14 300	14 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	89 356 642	78 679 896
Sum opptjent egenkapital	89 356 642	78 679 896
Sum egenkapital	89 370 942	78 694 196
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 212 104	128 336 263
Øvrig langsiktig gjeld	70 434 800	70 434 800
Sum annen langsiktig gjeld	188 646 904	198 771 063
Sum langsiktig gjeld	188 646 904	198 771 063
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	582 162	757 009
Leverandørgjeld	155 515	1 348 851
Annen kortsiktig gjeld	155 770	266 111
Sum kortsiktig gjeld	893 447	2 371 971
Sum gjeld	189 540 351	201 143 034
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	278 911 293	279 837 231



Organisasjonsnr: 988 424 587
BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7180

Borettsl. Den Norske Skofabrik



Velkommen til årsmøte i Borettsl. Den Norske Skofabrik

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7180>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen
7. Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.
8. Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak
9. Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.
10. Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.
11. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
12. GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG
13. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Borettsl. Den Norske Skofabrik



Sak 1

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 2

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
Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 40



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 7180.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, satt til kr 429 566.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

Sak 6

Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På nest nederste plan (3) i garasjen vår har vi et ubrukt areal (se rutete felt på vedlagt plantegning). Det står i dag oppmerket som p-plasser, men ingen har per i dag bruksrett til disse.

Disse plassene har opprinnelig vært tiltenkt biloppstillingsplasser, men i praksis lar det seg ikke gjøre å komme ut og inn med bil.

Styret ønsker at dette arealet skal komme felleskapet til gode, og foreslår å omgjøre dette til felles sykkelparkering med f.eks stativ. Vi kan vurdere om det er hensiktsmessig med et gitter-rom man kan låse, eller om det holder med enklere løsninger som stativ festet i bakken e.l.

Vi ønsker også å lage en tilsvarende sykkelparkering på øverste plan, der det allerede står noen sykler.

Sykkelparkeringen skal ikke være til hinder for tilgang til boder og bilparkering rundt.

MC-parkeringsplassen til venstre for utgangen på første plan (som vist på tegningen), må avvikles/flyttes, da denne sperrer tilgang til boder, uavhengig av ønsket sykkelparkering bak. Å flytte denne til samme område på 3.plan, kan være et alternativ.

Det er ikke innhentet pristilbud på dette. Styret ønsker først samtykke fra generalforsamlingen for å gå videre med ny sykkelparkering i garasjen. Styret går ut i fra at det finnes rimelige løsninger for å få etablert dette, og har mandat til å stå for innkjøp av sykkelparkering, dersom forslaget blir vedtatt.



Forslag til vedtak

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

Vedlegg

2. Alnagata 11 Garasje Planløsning (1).pdf

Sak 7

Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I år har vi hatt utfordringer med takviften til vårt felles ventilasjonsanlegg til fløy A/B, som sluttet å virke. Ventertek ble tidlig iverksatt for jobben, men det har vært en tidkrevende prosess, til alles forvilelse. Det viste seg at takviftemodellen var gått ut av produksjon, og reparasjon av den gamle viften var svært utfordrende. Passende materialer var bl.a vanskelig å få tak i, og innen rimelig tid, i tillegg til dårlig arbeidsforhold på såpeglatt blikktak, uten gode sikringsmuligheter og adkomst. Det hele ble en provisorisk løsning, med strømtilførsel fra leiligheten til en hjelpsom beboer, som også stadig ga adgang til arbeidsfolket fra sin balkong.

Omsider fant Ventertek noen gamle ubrukte vifter av rett modell på lager hos en samarbeidspartner utenlands, som kunne shippe og fly inn dette til oss. Vi har nå erstattet den defekte viften med en ny, og vi venter nå på resterende tilsendte vifter m/motor, til gjenstående takvifter på bygget, til beredskap dersom disse skulle ryke og.

I tillegg til nye vifter, reparasjon og montering, utføres i mai også kanalrens i bygget og vedlikehold av ventilasjon i garasje. Summen av kanalrens/vedlikehold og overnevnte prosjekt med takvifter, havner på i underkant av ca 350 000 kr.

Styret anbefaler at vi bruker av vedlikeholdsfondet vårt til å dekke disse kostnadene.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

Sak 8

Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenheter i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.

Forslag til vedtak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

Sak 9

Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpesystemet for garasjens to kummer og hovedpumperom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær. Det skal også saneres i berørte boder og hovedpumperom, etter oversvømmelsen der.

Forslag til vedtak

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

Sak 10

Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er utført reparasjoner og oppgradering på snøfangere på taket, men det er også planlagt videre etterstramming av snøfangere, samt etablering av utganger til tak via eksisterende luker, og montering av takstiger og sikringsskinner. Per i dag finnes ingen enkel adkomst eller sikring på taket for arbeidere, og all service på tak blir fordyrende med lift/stillas m.m. Det er strenge krav til sikkerhet for slikt arbeid, og i dag sliter vi med å møte disse kravene. Vi har nå sammen med vaktmester og Storo blikkenslager, kommet frem til en løsning som vil gi enkel og sikker tilgang til arbeidere, for f.eks service på ventilasjon, blikk, vinduer, snøfangere, takrenner m.m.

Basert på tilbud vi har forhandlet frem, ønsker vi å øremerke fra vedlikeholdsfondet kr 600 000 til overnevnte prosjekt. Vi prøver imidlertid å redusere dette beløpet betydelig, bl.a ved å ordne alternativ lift for jobben, slik at vi unngår kostnader med sperring av fortau m.m..

Forslag til vedtak

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.



Sak 11

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:

Salim A Khan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse beboermøtene? Styret ser ikke at dette er nødvendig, og viser til begrunnelse under.

Basert på bl.a beboerundersøkelsen ifm denne generalforsamlingen, der kun én beboer ønsket fysisk GF, anser styret det som unødvendig å vedta at det skal avholdes to fysiske møter i året.

Styret beslutter om årsmøtet skal være digitalt eller fysisk. Vi gjør oppmerksom på at eiere som til sammen besitter 10 % (minimum to eiere) av stemmene, kan kreve et fysisk møte, jf. eierseksjonsloven § 41, annet ledd/ borettslagsloven §7-4, fjerde ledd.

Forslag til vedtak

Det skal holdes halvårslige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

Sak 12

GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Forslag fremmet av:

Salim A Khan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret stiller seg imot forslaget.

Vi er usikre på hva som er tenkt mtp gjennomføring av forslaget. Hvem har ansvar for å innkalle og organisere disse befaringene? Styret ser ikke at dette er nødvendig. Det avholdes jevnlig arbeidsmøter og



bygningmessige befaringer av styret, vaktmester og eksterne aktører. Beboere står selv fritt til å befare bygget, og styret tar gjerne imot spørsmål om byggets vedlikehold og prosesser.

Forslag til vedtak

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer/Styreleder:

Det er ingen styremedlemmer eller styreleder til valg i år.

Sittende styre er: Fartein Orestad (styreleder), Christopher Sand, Morten Friis-Lund, Adèle Jutulstad og Erling Aarønæs.

Varamedlemmer:

I år skal det stemmes inn to nye varamedlemmer.

Valgkomité:

Vi har og historisk sett hatt en valgkomité, som har jobbet frem innstillinger av nye kandidater til tillitsverv. Dette ønsker styret å gjenopprette. Meld gjerne interesse om du som andelseier kan tenke deg å bidra med dette viktige arbeidet. (Det er satt opp 2 til valg).

Kandidater som har stilt til valg, presenteres under.

Vi har ikke funnet noen kandidater til valgkomitén dessverre, ta kontakt om du vil bistå i valgkomitén.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Georg Øvland

Jeg er relativt nyinnflyttet i 1. etg. og ønsker å bli bedre kjent med borettslaget og bidra til trivelige omgivelser. Jeg er 29 år, siviløkonom, katteeier og har erfaring fra styreverv i frivillige organisasjoner og som tillitsvalgt på jobb.

Mvh

Georg

- Mikkel Simensen

Er forvaltningskonsulent og forretningsfører. Jobber til det vanlige med å rådføre styret i drift og forvaltning.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fartein Slåttebrekk Orestad	Alnagata 11
Styremedlem	Erling Aarønæs	Alnagata 11
Styremedlem	Morten Friis-Lund	Alnagata 11
Styremedlem	Adele Jutulstad	Alnagata 11
Styremedlem	Niels Christopher Sand	Alnagata 11

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 Borettsl. Den Norske Skofabrik

Borettslaget består av 143 andelsleiligheter.

Borettsl. Den Norske Skofabrik er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988424587, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 15

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

Borettsl. Den Norske Skofabrik 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 BDO AS.



Styrets arbeid 2023/2024:

Styrets orientering om drift og vedlikehold av borettslaget

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jevnlig avholdt styremøter, og hatt daglig dialog innad i styret og med vaktmester. Vi har behandlet og vedtatt saker daglig, både enkeltstående saker og i tilknytning til større prosjekter over tid. Videre har vi hatt arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer og tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer. Styret har hatt god og løpende kontakt med vår rådgiver i OBOS, Pernille Olsen.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Besvare henvendelser

I tillegg til fremmøte ved akutte hendelser (politi, brann, sanering) har styret behandlet i overkant av 1.400 henvendelser per mail, i tillegg til telefoner, andre kanaler, og på styrevakter i perioden. Henvendelsene kommer bl.a fra andelseiere, leietakere, meglere, advokater, samarbeidspartnere og leverandører og dreier seg om alt fra enkle opplysninger om nøkkelbestillinger til kompliserte juridiske problemstillinger.

Styrevakt

Styret er tilgjengelig annenhver tirsdag kl. 18:30-19:00 ved postkassene. Her er styret behjelpelige med henvendelser hva angår bosituasjon, vaskerom, nøkler, boder, økonomi etc. Styret oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov, det er alltid hyggelig å slå av en prat med gode naboer.

Kompetanseheving

Det tilrettelegges og oppfordres til kursing og intern kunnskapsoverføring.

Håndtering av fakturaer og regnskap

Styret har fortløpende håndtert fakturaer, kostnadskontroll, kontering, anvisning og godkjenning, iht. god regnskapsskikk og gjeldende avtaler med leverandører.

Gjennomgang av leverandører

Styret jobber kontinuerlig med å følge opp leverandører, både på pris og produkt, for å sikre at borettslaget har best mulig betingelser og kvalitet i leveranse. Eksempelvis har vi nylig byttet strømleverandør, forsøkt å reforhandle lånebetingelser i Handelsbanken, fått tilbakebetalt fra Renovasjonsetaten, og forhandler nå med forsikringsselskap.

Godkjenning av nye andelseiere

Styret har kontinuerlig arbeidet med nye overdragelser av andeler. Primært har arbeidet tilknyttet dette bestått av godkjenning av nye eiere, men det er også medført noe arbeid i forbindelse med utflyttere som ikke har vært ryddig i sine salgsoppgaver, overrekkelse av nøkler, garasje plass, bod o.l.

Behandling av søknader om bruksoverlating

Søknader om bruksoverlating (utleie) blir løpende vurdert og behandlet av styret. Styret følger disse særdeles strengt. Styret har jobbet målrettet de seneste årene med å forhindre uberettiget bruksoverlating i borettslaget. Styret vil fortsette dette arbeidet da dette har gitt tydelige resultater i form av mindre støy, mindre hærverk og generelt flere som tar vare på borettslaget vi bor i. Bomiljøet bedres uten tvil i denne sammenheng.



Økonomiske disposisjoner

Styret har sammen med rådgiver i OBOS vurdert likviditeten løpende, og har justert felleskostnadene etter behov. Vi økte felleskostnadene med 5 % fra 1. januar 2024, som gir selskapet ca. kr. 320 000,- i økte inntekter for 2024. Videre ser vi det som hensiktsmessig å fortsette å bruke Vedlikeholdsfondet aktivt. Dette som et direkte grep for å unngå unødvendige låneopptak og ytterligere økning i fellesutgifter, i en tid med økte renter, avgifter og kostnader. Vi håper generalforsamling igjen støtter oss i dette synet, og bevilger fullmakt til å belaste vedlikeholdskontoen for foreslåtte vedlikeholdsprosjekter.

Nibor90 (Vedlikeholdsfondet)

Styret har vedtatt å flytte vedlikeholdsfondet vårt til en konto i Handelsbanken med høyere rente, som kalles Nibor90. Fondet vil flyttes gradvis, slik at vi er sikre på at vi har nok disponible midler til nærliggende vedlikeholdstiltak. Aberet med denne kontoen er tre måneders varsel for uttak, men rentefordelene vi får med dette vil, etter styrets vurdering i samråd med Obos, overgå ulempen.

Avsatte midler til oppgradering av strømmettet

Det ble ikke nødvendig å bruke fjorårets avsatte midler fra vedlikeholdsfondet til oppgradering av strømmettet, da det ikke var behov for denne oppgraderingen. Disse midlene forblir derfor i fondet, til fordel for andre prosjekter.

Bytte av forsikringsselskap

Styret har vedtatt å bytte forsikringsselskap til bygget, fra Protector (Profinans) til Gjensidige. Vi har hatt et godt samarbeid med Protector, men de klarer dessverre ikke matche tilbudet vi fikk fra Gjensidige. Vi har kontinuerlig fokus på å kutte unødvendige kostnader for borettslaget, og med årspremien og beregnet årlig kundeutbytte fra Gjensidige, vil vi spare ca 170 000kr.

Vedlikehold

Styret har tidligere i samråd med OBOS Prosjekt gjort grundige befaringer i bygget for utarbeidelse av en prioritert vedlikeholdsplan, og det er gjort og gjøres en rekke beregninger og analyser rundt dette. Styret og vaktmester jobber kontinuerlig med tiltak for å imøtegå disse punktene. Vi jobber innenfor økonomiske forsvarlige rammer, og arbeidskapasitet til vaktmester og styret, og prioriterer etter grad av nødvendighet.

Vi evaluerer fortsatt behov for utskifting av personheis og økonomi rundt dette. Foreløpig har personheisen holdt stand. Ellers fortsetter forefallende vedlikehold om vanlig, i samarbeid med vaktmester og eksterne samarbeidspartnere. Mer informasjon følger på noen av sakene under. På generelt grunnlag ønsker styret at Vedlikeholdsfondet brukes mer aktivt i tiden fremover. Dette for å unngå unødvendige hevinger av felleskostnader i en tid med økte renter, strømpriser mm for oss alle.

Radon

Vi har utført systematiske radonmålinger, og avdekket behov for tiltak. Radonmannen AS har utført kjerneboring og installert to permanente radonsug med lydisolert vifteenheter i fløy A/B og B/C, som sørger for redusert nivå. Vi monitorerer dette videre.



HMS

Styreleder følger opp gjeldende vilkår for HMS og internkontroll i perioden. Arbeidet utføres i samarbeid med Smekk AS for å sikre et godt og sikkert miljø i gården. Den mest kritiske episoden var i vinter, da en del av snøfangeren på taket løsnet og falt ned ved inngang fra bakgård til glassdør. Vaktmester hadde i forkant sperret av området, men alt i alt var vi heldige at dette ikke skjedde ved et annet tidspunkt og traff noen. Dette har rett og slett vært en tilsynsglipp, da snøfangerne har vært antatt befart og utbedret samtidig med annet takblikk og fasade, under vindusprosjektet. Vi iverksatte umiddelbare reparasjons- og utbedringstiltak (bl.a. dobbel snøfanger), og jobber nå med å etablere permanent infrastruktur for enkel tilgang til tak. Dette vil gjøre det tryggere, enklere og billigere for befaringer, service og vedlikehold av tak og tilbehør.

Rengjøring

I perioden har Havfruen Renhold AS foretatt ukentlig renhold, og ekstra rengjøring ved behov. I år utfører vi også ny garasjevask. Mer info om garasjevask kommer senere.

Internett og TV

Styret stiller seg fornøyd med det nye tilbudet fra Telia. Per i dag leveres 1000 mbps på linja til alle leiligheter i bygget. Telia leverer også digital grunnpakke for TV. Dette faktureres sammen med fellesutgiftene. Minner også om at man kan bytte inn original WiFi-ruter til en fremforhandlet og bedre utgave i Telia-butikker. Info om dette har vi formidlet tidligere.

Sikkerhet

Styret vurderer løpende sikkerhetssituasjonen i bygget, i samarbeid med Securitas og tilbakemelding fra beboere. Styret henstiller alle beboere til å holde dører lukket, og ikke slippe inn fremmede i bygget. Vi har hatt befaringer og fått tilbud på oppgradering av overvåkningssystemet vårt og drift av det, men har valgt å ikke gå for dette. Per i dag har vi altså ikke kameraovervåking. Kostnadene av dette vil ligge på i underkant av 100 000 kr i året, pluss noe utgifter for kabling og installasjon. Dvs. over 600 kr/mnd per andel, for å ha dette tilbudet. Denne utgiften har vi ansett som lite fornøytig i lys av driftskapital og høye levekostnader generelt. Den aller største årsaken til innbrudd og hærverk hos oss, har vært leietakere som bor i bygget, som har hatt tilgang til alle områder. Dette skjer på tross av synlige kameraer. Vi har opplevd tifeller der politiet har arrestert gjerningspersonene, men at vi likevel må stå for forsikringsutgiftene knyttet til skader. Dette undergraver hensikten med kameraovervåking. Det beste forebyggende tiltaket er derfor å være grundig i utvelgelse av leietakere. Styret jobber også stadig med å avdekke og stoppe ulovlige bruksoverlatinger, og vi opplever at bomiljøet og sikkerheten i den siste tiden har bedret seg.

Ved å også bli bedre kjent med nære naboer, bygger vi sammen tillit til hverandre og følelsen av trygghet.

Vi betaler for bomiljøvakt av Securitas, og oppfordrer beboere til å bruke denne tjenesten ved behov. Ring ved husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer, eller følelsen av utrygghet. Tjenesten er døgnåpen. Telefon: 22 97 10 70

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, også i boder.

Dyrehold i borettslaget

Mange av beboerne i borettslaget har hund(er) og katt(er). Vi minner om at det ikke er tillatt å luften hunder i bakgården. Bruk av bånd skal benyttes på felles eiendom. Alle dyreeiere er pliktig til å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på vei inn og ut fra eiendommen. Vi opplever at dette har bedret seg de siste årene, med ansvarsbevisste dyreeiere. Takk.



Andelseiers eget ansvar

Som det kommer frem av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for å organisere et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand. Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslangere til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. Elektrisk anlegg og vannrør, varmtvannsbereder mm. må det føres jevnlig tilsyn med. Det vises her til andelseiers vedlikeholdsplikter. Om beboer oppdager feil eller mangler i fellesarealer skal dette varsles vaktmester og styret.

Fokus på forsøpling

Vi minner om at Oslo kommune har en fast, mobil gjenbruksstasjon en gang i uken (med unntak av den aller siste tiden, pga byggarbeider). Allikevel blir det fortsatt etterlatt søppel/møbler/skrot og farlig avfall i søppelskuret, i garasjeanlegg og oppganger. Ofte ved månedsskiftet som er typiske inn/utflyttingsdatoer. I samarbeid med Smekk AS har styret iverksatt faste rutiner for rydding forbundet med denne forsøplingen og har fokus på å viderefakturere kostnaden der dette er mulig. Styret ønsker å presisere at dette er en kostnad som ellers tilfaller andelseierne og utgjør fellesskapet rundt **60 000** kroner i året. Vi ber om at beboere er bevisste på å minne hverandre om at møbler etc. ikke blir hentet av Oslo kommune, og kan dermed ikke legges igjen i søppelskur eller i fellesområder. Ikke minst går dette ut over bomiljø, trivsel og brannsikkerhet. Med noen unntak har dette blitt bedre den siste tiden. Vi minner ellers om kommunenes retningslinjer for kildesortering. Vi kildesorterer matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige handleposer. De grønne og lilla posene får du gratis i matbutikken. De tre posene kastes i samme beholder i søppelskuret. Papp må brettes og komprimeres før det kastes i egen beholder. Takk for alle som bidrar til dette, og vi ber dere gi beskjed dersom dere ser et varig behov for å anskaffe flere eller fjerne containere.

Den siste tiden har enkelte tatt seg tilrette med å legge søppel i vinduskarmen i trappen over postkassene. Dette er til sjenanse for alle som går forbi, og må opphøre umiddelbart. Ønsker noen å gi bort ting innad, kan dette gjøres via Vibbo, eller facebookgruppen.

Vannlekkasjer

I perioden har det vært flere vannlekkasjer. Enkelte av disse knytter seg til varmtvannsberedere som har begynt å lekke, lekkasjer fra oppvaskmaskiner eller i forbindelse med mangelfull membrantetting på bad. Spesielt overgang til slukmansjett er utsatt. Vi henstiller alle andelseiere om å føre tilsyn med sine beredere, vannfordelerskap og sluk. En videre anbefaling er å få ettermontert godkjent lekkasjestopper fra rørlegger. Lekkasje-detektor/vannalarm for tidlig varsling kan kjøpes fra 200,- og opp, kan plasseres under vask, oppvaskmaskin, bereder mm. Varmtvannsberedere har en gjennomsnittlig levetid på ca 15-20 år. Enten bør den da skiftes ut med ny, eller minimum vedlikeholdes med nye pakninger, og utskifting av blandeventiler og varmekolbe.

Befaringer

Det er holdt befaringer med leverandører av drifts-, vedlikeholds, og rehabiliteringsselskaper, samt takstmenn og rådgivere.



Håndtering av beboersaker

Flere andelseiere har blitt tilskrevet om brudd på husordensregler, både grunnet bråk og/eller brudd på vedtekter, som ved ulovlig bruksoverlating. Begjæring om tvangsutkastelse og tvangssalg har også blitt iverksatt. Som nevnt i årsrapport fra i fjor, stod vi bl.a overfor en problemstilling der en ikke-juridisk person kjøpte en andel ulovlig i borettslaget, uten hjemmel i Borettslagsloven og våre vedtekter. Denne fremgangsmåten går utover bomiljø og er heller ikke ønsket i et borettslag. Aksjeselskapet har solgt, og saken er nå avsluttet. Styret ser en stadig bedring i bomiljø og prioriterer dette arbeidet. Vi er avhengig av løpende tilbakemeldinger fra dere når brudd på husordensregler og vedtekter oppstår.

Bakgården

De siste årene er det på initiativ fra flere blåst liv i bakgårdsgruppa. Styret ønsker å støtte opp om engasjementet gjennom tilrettelegging av nødvendig utstyr, samt beplanting. Ta kontakt om du ønsker å være en del av bakgårdsgruppa. Bakgården brukes mye, pyntes og ryddes på eget initiativ fra beboere, og det er veldig hyggelig å se. Bakgården er for alle i vårt brl, og minner på at man ikke kan "booke" bakgården og bord for private arrangementer. Ta hensyn til hverandre mtp. plass, lyd og søppel. Vi fortsetter å organisere vår/høst-dugnader og julegrantenning fremover.

Reparasjon og bytting av takvifte til fellestrekk.

Mange av dere i fløy A og deler av fløy B, opplevde i vinter mangelfull ventilasjon fra fellestrekket. Det var en av viftene på taket som var defekt. Ventertek reparerte den midlertidig, da disse har gått ut av produksjon, imens vi ventet på mottak av nye, som var svært vanskelig å få tak i og med lang frakttid. Ny vifte er nå montert. Vi bestilte samtidig tilsvarende vifter til øvrige fløyer i bygget, så det blir kortere nedetid dersom en annen vifte tar kvelden.

Rens av ventilasjonskanaler/avløpsrør.

Som del av vedlikeholdsarbeid, utfører Ventertek i mai rens av hele byggets ventilasjonskanaler. Infoskriv om dette er sendt til beboere via Vibbo/mail. I tillegg til utskiftning av kanalvifter og service på ventilasjonsanlegg i garasjen.

I mai blir også resterende avløp spylt av Gravco. Det gjenstod en rørstamme fra forrige vedlikeholdsspyling som ikke ble rensset, da vi ikke fikk tilgang til en vesentlig leilighet i dette området.

Oppgradering av pumpe rom i garasje og hovedpumpekum

Servicepartner Oslo pumpeservice har oppgradert pumpe systemet for garasjens to kummer og hovedpumpe rom i bygget. Dette er forbedringer som stiller pumpene sterkere i møte med ekstremvær som Hans.

Drenering

Dreneringsprosjektet langs Arctandersgt. og nytt sandfang, viser seg å være vellykkede prosjekter. Under stormen Hans, har vi bl.a monitorert effekten av sandfanget, samt fuktmålere langs ytterveggen av hele fløy C, og rapportene viser sunne verdier. TEK-Zence måler disse verdiene, og vi har løpende dialog og gjennomgang av rapporter. Som nevnt over, har vi gjort tekniske oppgraderinger i pumpe rom i garasje og hovedbygning. I samarbeid med vaktmester og eksterne aktører, har vi utført tiltak med utbedringer av vanninnsig ulike steder i bygget. Hovedutfordringen er nå fordrøyning og føring av overflatevann i bakgård (søppelskur, isbelagte sluk i bakgård, gangbroer). Vi jobber videre med å forbedre dette, på en økonomisk fornuftig måte. Det er også gjort renoveringstiltak, eksempelvis U1 ved personheis og U1 ved vareheis.



Elbil-lading

Vi har mottatt flere tilbud fra ulike entreprenører, og har valgt det tilbudet som vi anser som det beste med tanke på pris og tilbakemeldinger fra tidligere kunder, samt vurdering av ladebokser. Torshov Elektro AS har blitt valgt til dette prosjektet. Det er planlagt opprettelse av infrastruktur for elbilladere i tredje og fjerde kvartal av 2024, med planlagt oppstart rett etter sommeren. Det vil bli installert infrastruktur for elbilladere på alle parkeringsplasser i garasjen, hvorav hver eier av en garasje plass kan bestille en ladestasjon, det vil da bli montert en ladestasjon på en klargjort bakplate. Vi har mottatt tilskudd fra Oslo kommune for å dekke deler av kostnadene til ladeanlegget. Resterende kostnader for utbygging av infrastrukturen må dekkes av eierne av garasjeplassene. Mer informasjon om dette vil komme nærmere sommeren.

Vi har i denne prosessen også avdekket noen interne misforståelser blant beboere angående bruksrettigheter til parkeringsplasser, samt en feilregistrering, som nå er rettet opp. Det har vært viktig å få kontroll på samtlige plasser, da det skal installeres ladepunkter på bekostning av garasjeplasseiere.

Nye postkasser

Våre gamle postkasser har lenge vært modne for utskiftning. Da vi den siste tiden opplevde flere innbruddsforsøk på dem, valgte vi å foreta en ekstraordinær generalforsamling, for å stemme over bruk av vedlikeholdsfondet til å finansiere nye postkasser. De nye kassene ble valgt med fokus på kvalitet, sikkerhet og pris. Vi er svært fornøyd med denne oppgraderingen, og med sparkling, listverk og maling etter riving av de gamle, er det et flott syn som møter oss når vi går inn i bygget. Vi ønsker å opprettholde et ordentlig uttrykk, så nye skilt skal bestilles via vaktmester Smekk AS.

Ny strømleverandør (Entelios)

Vi i styret ble enige om å innhente tilbud på ny strømleverandør. OBOS foreslo at vi skulle se nærmere på Entelios, hvor de har forhandlet frem en bra avtale for sine kunder, og slik fungerer den: Entelios leverer miljøvennlig strøm fra norske kraftprodusenter til boligselskapenes fellesarealer. Forvalterne i Entelios jobber for å slå gjennomsnittet for spotprisen i løpet av et år. Det OBOS-forvaltede boligselskaper betaler i snitt per kWh gjennom hele året, skal altså være mindre enn gjennomsnittsprisen i strømmarkedet. Dette målet har forvalterne i Entelios nådd de siste åtte årene. I fjor betalte kundene en strømpris som var 17 prosent lavere enn spotprisen. De slo spotprisen med 14,07 øre per kWh.

Renovasjonsetaten, skadesaker og tilbakebetalinger.

Styret har stadig fulgt opp skader på bygg/blikk, påført av søppelbilen. Skadet blikk har blitt reparert, men blir fort ødelagt igjen. Vi purrer stadig på bedre løsninger, som mindre søppelbil, parkering lenger opp osv. Det er en utfordrende problemstilling, pga tunge containere i oppoverbakke, avstand m.m. Vi har i år monitorert hvor ofte søppelbilen tømte restavfall + papp, samt kontrollert antall registrerte containere i systemet til etaten. Vi fikk avdekket avvik og feilregistrering av containere, og fått tilbakebetalt ca 300 000 kr fra renovasjonsetaten.

Heis

Personheisen holder stand, og det er vi glade for. Takk til alle som tar hensyn og kun bruker den til persontransport, og ikke flytting. Vareheisen opplever litt barnesykdommer, og vi er tett på Schindler mtp service og eventuelle reklamasjoner ved vedvarende problemer. Schindler er imøtekommende og samarbeider godt.

Skadedyr

Vi har utført løpende skadedyrkontroll i samarbeid med vår servicepartner Oslo Veggdyrkontroll AS, og gjennomgår kvartalsvise rapporter, som tilsier at dette er under kontroll med nåværende åtestasjoner. Ingen ytterligere tiltak nødvendig.



Borettsl. Den Norske Skofabrik

Brannsikkerhet

I år har vi utført brannvernkontroll i samarbeid med Norsk Brannvern AS, samt kontroll av fellesalarm-anlegget, utført av Schneider. Enkelte nye detektorer er på plass, samt pulverapparat. Det jobbes med oppdatert skilting, og brannport i garasje er reparert og funksjonstestet.



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.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Borettsl. Den Norske Skofabrik.

Lån

Borettsl. Den Norske Skofabrik har tre lån i handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KIMZOU-JFPND-8M4NE-0000N-3ESNE-HNXZU



BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	277 156	3 225 475	277 156	833 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	10 676 746	6 540 536	4 627 865	4 059 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 782 814	-4 834 117	-4 569 000	-3 696 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-6 341 345	-3 855 107	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-846 896	-799 630	0	0
Uttak øremerk. bankkto	850 393	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	556 084	-2 948 318	58 865	363 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	833 240	277 157	336 021	1 196 240
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 726 687	2 649 128		
Kortsiktig gjeld	-893 447	-2 371 971		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	833 240	277 157		



Borettsl. Den Norske Skofabrik

BORETTSLAGET DEN NORSKE SKOFABRIK ORG.NR. 988 424 587, KUNDENR. 7180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		8 419 955	7 243 060	7 817 280	8 354 556
Innkrevde felleskostnader	2	7 884 996	7 553 840	6 985 720	8 231 444
Andre inntekter	3	46 977	75 902	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 351 928	14 872 802	14 833 000	16 616 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 569	-60 569	-60 569	-63 000
Styrehonorar	5	-429 566	-429 566	-429 566	-450 000
Revisjonshonorar	6	-19 571	-18 640	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-219 223	-210 760	-219 500	-231 000
Konsulenthonorar	7	-15 656	-16 828	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 258 403	-4 241 055	-1 040 000	-1 050 000
Forsikringer		-883 188	-804 455	-881 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-1 281 235	-1 070 492	-1 201 000	-1 416 000
Energi/fyring		-254 788	-382 442	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-538 867	-855 648	-520 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-1 574 052	-957 600	-1 031 500	-1 206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 535 116	-9 048 055	-5 833 135	-6 426 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 816 812	5 824 746	8 999 865	10 190 000
Innbetalt andel fellesgjeld		6 341 345	3 855 107	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 158 157	9 679 853	8 999 865	10 190 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 944	43 260	0	0
Finanskostnader	12	-5 569 355	-3 182 578	-4 372 000	-6 131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 481 411	-3 139 318	-4 372 000	-6 131 000
ÅRSRESULTAT		10 676 746	6 540 536	4 627 865	4 059 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		10 676 746	6 540 536		



Borettsl. Den Norske Skofabrik

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	213 887 520	213 887 520
Tomt		53 471 880	53 471 880
Andre varige driftsmidler	14	7 228 801	7 228 801
Øremerkede bankinnskudd	22	2 596 405	2 599 902
SUM ANLEGGSMIDLER		277 184 606	277 188 103
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54 463	27 706
Forskuddsbetalte kostnader		159 756	151 013
Andre kortsiktige fordringer	15	9 074	16 080
Driftskonto OBOS-banken		1 470 934	1 314 590
Sparekonto OBOS-banken		32 459	1 139 739
SUM OMLØPSMIDLER		1 726 687	2 649 128
SUM EIENDELER		278 911 293	279 837 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Annen egenkapital	16	89 356 642	78 679 896
SUM EGENKAPITAL		89 370 942	78 694 196
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	118 212 104	128 336 263
Borettsinnskudd	18	68 289 800	68 289 800
Annen langsiktig gjeld	19	2 145 000	2 145 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		188 646 904	198 771 063
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 840	266 181
Leverandørgjeld		155 515	1 348 851
Påløpte renter		541 835	403 896
Påløpte avdrag		40 327	353 113
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		893 447	2 371 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		278 911 293	279 837 231
Pantstillelse	21	293 434 000	293 434 000
Garantiansvar		0	0



Borettsl. Den Norske Skofabrik

Oslo, 08.04.2024

Styret i Borettslaget Den Norske Skofabrik

Fartein Slåttebrekk Orestad/s/ Morten Friis-lund/s/ Niels Christopher Sand/s/

Adele Jutulstad/s/

Erling Aarønæs/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.

SKATTETREKSKONTO

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



Borettsl. Den Norske Skofabrik

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN lån II	7 839 924
Felleskostnader	6 349 188
Vedlikeholdsfond	776 712
Kabel-TV	255 684
Tillegg	223 080
Garasjeleie	178 880
TV	60 264
Eiendomsskatt	41 188
Kapitalkostnader på IN-lån	241 269
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 495
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	328 267
Overført til kapitalkostnader	-8 419 955
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 884 996

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie	7 904
Vaskekort	38 968
Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	46 977

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 569
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 569

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



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 429 566.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 571.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 968
Andre konsulentonorarer	-4 688
SUM KONSULENTHONORAR	-15 656

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør II, Aarsrud Bygg AS	-22 043
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-22 043
Drift/vedlikehold bygninger	-466 494
Drift/vedlikehold VVS	-311 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 219
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 454
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 258 403

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41 229
Vann- og avløpsavgift	-601 340
Renovasjonsavgift	-638 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 281 235



Borettsl. Den Norske Skofabrik

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 144
Driftsmateriell	-7 032
Lyspærer og sikringer	-5 254
Vaktmestertjenester	-1 202 747
Vakthold	-62 505
Renhold ved firmaer	-236 755
Andre fremmede tjenester	-37 392
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-910
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 574 052

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 463
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 014
SUM FINANSINTEKTER	87 944

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 766 601
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-654 506
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-148 248
SUM FINANSKOSTNADER	-5 569 355

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	213 887 520
SUM BYGNINGER	213 887 520

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.233/bnr.15

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



Borettsl. Den Norske Skofabrik

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder			
Tilgang 2015	92 309		
Avskrevet tidligere	-92 308		
Avskrevet i år	0		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	7 228 800		
		7 228 800	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 228 801	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån		9 074	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		9 074	

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	52 133 554		
Egenkapital fra IN tidligere år	47 952 035		
Egenkapital fra IN 2023	6 341 345		
Reduksjon EK fra IN	-17 070 292		
SUM ANNEN EGENKAPITAL	89 356 642		

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Borettsl. Den Norske Skofabrik

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2021 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 413 030

Nedbetalt i år 277 498

-14 309 472

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2021 -6 505 920

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 1 382 580

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 103 516

Nedbetalt tidligere, IN 1 748 864

Nedbetalt i år, IN 199 313

-3 071 647

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2013 -199 324 070

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 42 746 082

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 3 401 590

Nedbetalt tidligere, IN 46 203 171

Nedbetalt i år, IN 6 142 242

-100 830 985

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-118 212 104

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006 -68 758 200

Korrigerings 2017 468 400

SUM BORETTSINNSKUDD -68 289 800

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd -2 145 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 145 000

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70



Borettsl. Den Norske Skofabrik

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	68 289 800
Pantelån	118 212 104
Påløpte avdrag	40 327
Beregnete IN-forpliktelser	37 223 088
TOTALT	223 765 319

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

Bygninger	213 887 520
Tomt	53 471 880
TOTALT	267 359 400

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1456171-3.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. september og 1. mars**, på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall**. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

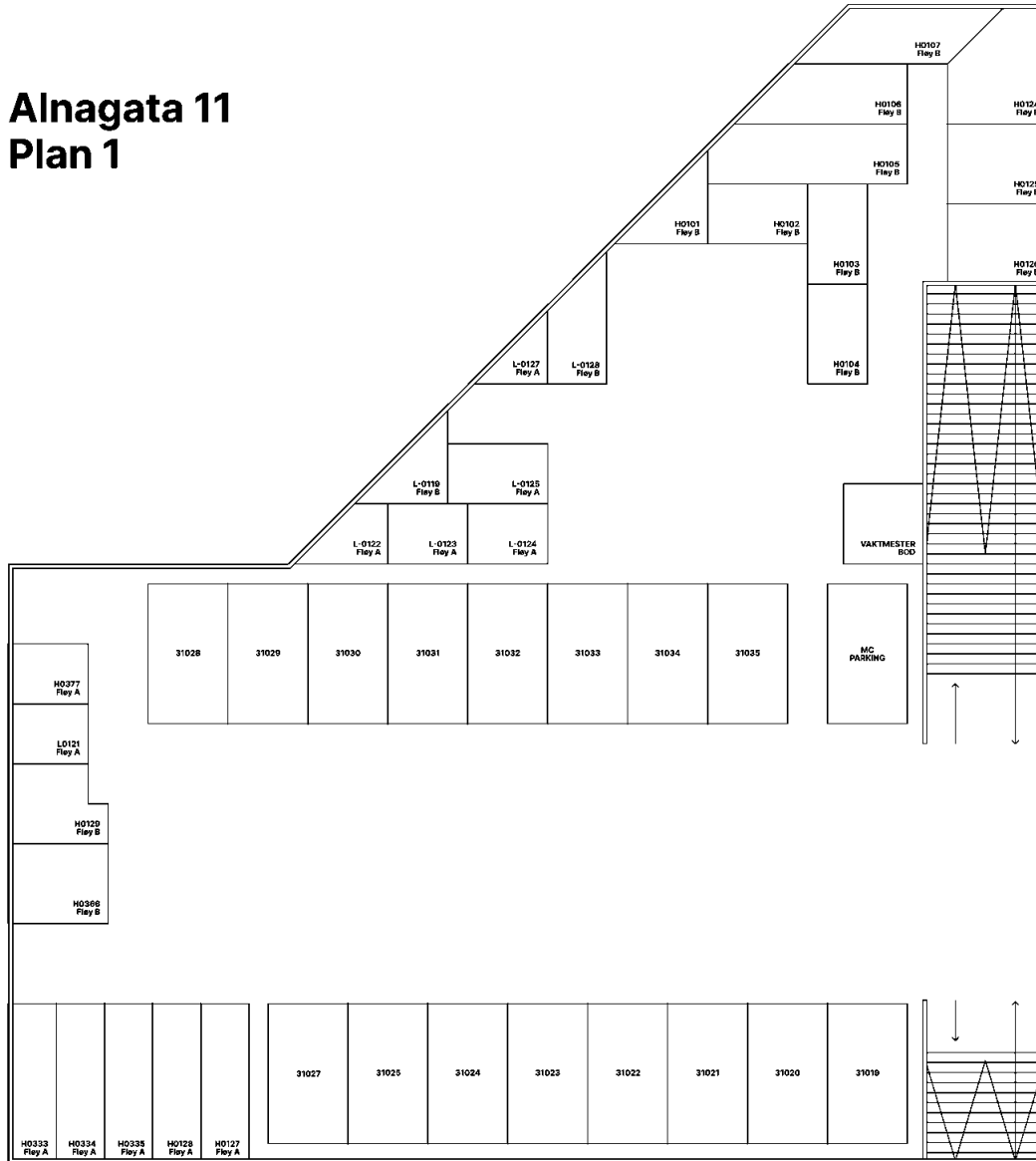
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

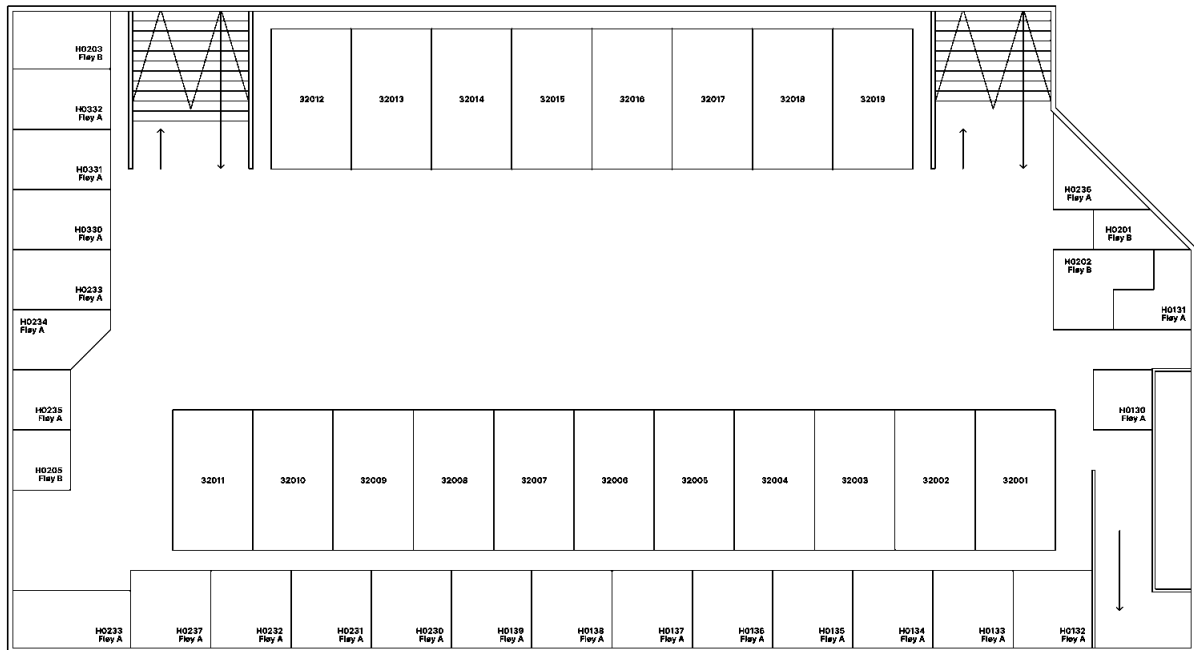


Alnagata 11 Plan 1





Alnagata 11 Plan 2



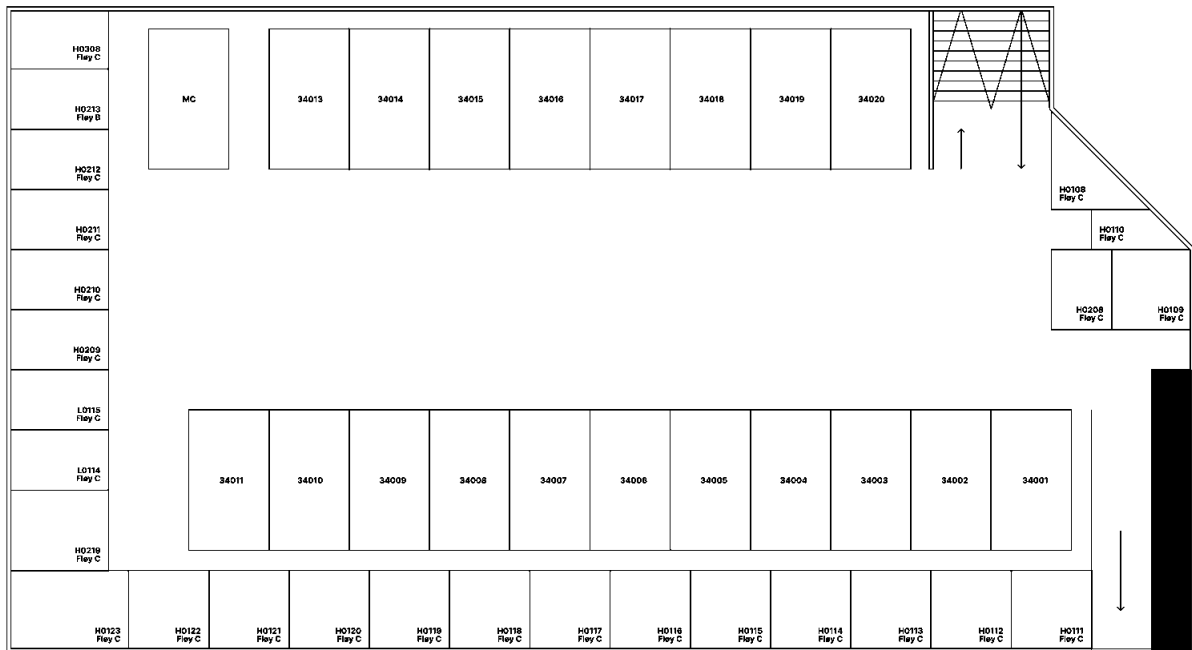


Alnagata 11 Plan 3





Alnagata 11 Plan 4





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 7180 Selskapsnavn: Borettsl. Den Norske Skofabrik

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pernille Olsen, velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Grindaker og Marie Brandal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 429 566.

- For
 Mot

Sak 6 Sykkelparkering på ubrukt areal i garasjen

Lage felles sykkelparkering på fellesarealer i garasjen. Både innerst på nest nederste plan (3) og på øverste plan. MC-parkering på øverste plan avvikles/flyttes.

- For
 Mot

Sak 7 Bruk av vedlikeholdsfond til ventilasjonanlegget - Reparasjon, nye vifter og kanalrens.

Vedlikeholdsfondet dekker kostnader opp til 350 000 kr, for utført og kommende vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg - reparasjon av vifte, innkjøp av nye vifter, montering, kanalrens m.m.

- For
 Mot

Sak 8 Bruk av vedlikeholdsfond til radontiltak

Det hentes 110 000 kr fra vedlikeholdsfondet til utført radontiltak.

- For
 Mot



Sak 9 Bruk av vedlikeholdsfond til oppgradering av pumperom i garasje og bygg, samt sanering av berørte bodarealer etter stormen Hans.

Det hentes 100 000 kr fra vedlikeholdsfondet for utført service og utbedringer av pumper, samt sanering av boder og pumperom.

- For
 Mot

Sak 10 Bruk av vedlikeholdsfond til reparasjon av snøfangere, samt videre etablering av takstiger og sikring.

Det kan hentes inntil 600 000 kr fra vedlikeholdsfondet for reparasjoner og oppgradering av snøfangere, etablering av takstiger og sikringsmekanisme på tak.

- For
 Mot

Sak 11 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal holdes halvårslige beboermøter som skal gjennomføres fysisk og som velger møteleder blant beboere som ikke er styremedlem, nærstående eller forretningsfører.

- For
 Mot

Sak 12 GENERALFORSAMLING 2024 - VEDTEKTSFORSLAG

Det skal gjennomføres årlige befaringer for beboere av byggets vedlikehold.

- For
 Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Georg Øvland
 Mikkel Simensen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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