



Årsmøte 2022

0500 Nordskrenten Borettslag

Til andelseierne i Nordskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i Nordstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordskrenten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordskrenten Borettslag
avholdes tirsdag 3. mai 2022 kl. 18.00 i Nordstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Thorkildsen, Nye vinduer og dører
- B) Forslag fra Ahmed, Forbud mot røyking på terrasser
- C) Forslag fra styret, Vedtektsendring – delegerte til OBOS GF (2/3-flertall)
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 21.03.2022
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Stein Morisse /s/ Ingrid C Reite Christensen /s/

Leif Haga /s/ Karl Edvard Kristensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Nestleder	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Styremedlem/sekretær	Ingrid C Reite Christensen	Lusetjernveien 92 D
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Karl Edvard Kristensen	Lusetjernveien 84
Varamedlem	Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Varamedlem	Guri Riksaasen	Lusetjernveien 52

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Stein Morisse		Lusetjernveien 92 C
Varadelegert		
Ingrid C Reite Christensen		Lusetjernveien 92 D

Valgkomiteen

Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Trond Jahr	Lusetjernveien 100 C
Ida Krag-Rønne Mannsåker	Lusetjernveien 110 A
Arif Tekin	Lusetjernveien 88

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordskrenten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.

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

Lusetjernveien 42-112

Gårds- og bruksnummer:

191 102

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1986 er på 55 000 m².

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 11 947 420.

Dette er som budsjettert, andre inntekter består i hovedsak av lade-inntekter og nettinnbetalinger og utleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 714 693.

Dette er ca 1,5 million høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av porter i garasjen og ekstra kostnader knyttet til vedlikehold av bygningsmasse.

Resultat

Årets resultat på kr 2 079 306 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 629 221 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 785 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har budsjettert med kr 350 000 for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 907 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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. 7 millioner med en flytende rente på 2,2 %.

OBOS2 gjenværende hovedstol ca. 5,1 millioner med en flytende rente på 2,2 %.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er satt til kr 227 376,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Styret ser det nødvendig å øke kat 147 Tv/Bredbånd fra 01.07.22.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordskrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 622 867	1 343 531	1 622 867	629 221
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 079 306	-4 758 284	3 596 000	3 336 000
Tilbakeføring av avskrivning		72 466	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-362 329	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	16 860 845	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 783 089	-11 823 225	-2 279 000	-2 809 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-993 646	279 336	1 317 000	527 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		629 221	1 622 866	2 939 867	1 156 221

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 846 874	4 205 199
Kortsiktig gjeld	-1 217 653	-2 582 333
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	629 221	1 622 866

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 832 272	11 826 000	11 838 000	11 832 000
Innbetalinger		0	11 153	10 000	10 000
Ladepunkt		10 936	0	0	50 000
Andre inntekter	3	104 212	10 876	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 947 420	11 848 029	11 973 000	12 017 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 926	-104 910	-159 000	-111 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger		-72 466	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 545	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-221 830	-216 420	-222 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-23 624	-897 279	-60 000	-60 000
Kontingenter		-46 200	-46 200	-46 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-2 966 903	-9 220 061	-1 730 000	-1 785 000
Forsikringer		-847 440	-727 058	-847 000	-907 000
Kommunale avgifter	9	-2 129 825	-2 097 485	-2 116 000	-2 186 000
Energi/fyring		-497 195	-242 677	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 134 965	-1 110 186	-1 137 000	-1 164 000
Andre driftskostnader	10	-1 344 944	-1 426 859	-1 208 000	-1 291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 714 693	-16 428 680	-8 165 000	-8 468 000
DRIFTSRESULTAT		2 232 727	-4 580 651	3 808 000	3 549 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 814	97 950	1 000	0
Finanskostnader	12	-247 235	-275 583	-213 000	-213 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 421	-177 633	-212 000	-213 000
ÅRSRESULTAT		2 079 306	-4 758 284	3 596 000	3 336 000
Til opptjent egenkapital		2 079 306	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 758 284		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler		289 863	0
Aksjer og andeler	14	3 600	3 600
SUM ANLEGGSMIDLER		102 295 942	102 006 079
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	0	221
Andre kortsiktige fordringer	16	18 627	28 100
Energiavregning	20	648 173	0
Driftskonto OBOS-banken		1 165 341	3 912 421
Sparekonto OBOS-banken		14 733	264 458
SUM OMLØPSMIDLER		1 846 874	4 205 199
SUM EIENDELER		104 142 816	106 211 278
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		41 011 454	38 932 148
SUM EGENKAPITAL		41 034 554	38 955 248
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 156 409	14 939 498
Borettsinnskudd	18	49 734 200	49 734 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 890 609	64 673 698
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 188 905	874 227
Skyldige offentlige avgifter	19	2 095	551
Påløpte renter		1 674	1 875
Energiavregning		0	1 382 545
Garasjeregnskap	21	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	22	3 480	301 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 217 653	2 582 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 142 816	106 211 278
Pantstillelse	23	68 534 200	68 534 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022

Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Leif Haga /s/ Karl Edvard Kristensen /s/
 Stein Morisse /s/ Ingrid C Reite Christensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 894 824
Bredbånd	429 660
Trappevask	246 000
Garasjeport	100 800
Garasje	72 420
Påbyggingsavgift	59 988
Balkong	40 800
Pipetillegg	1 680
Eiendomsskatt	1 220
Renovasjonstillegg	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 848 592
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-16 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 832 272

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy (Stripe)	13 982
Erstatning fra Gjensidige	4 277
Lading av kjøretøy mm (utfakturert)	22 986
Nettinnbetalinger	54 467
Utleie	8 500
SUM ANDRE INNTEKTER	104 212

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 955
Påløpte feriepenger	-3 480
Arbeidsgiveravgift	-51 109
Yrkesskadeforsikring	-68
Kantinekostnader	-5 314
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 926

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 470, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er også blitt utbetalt godtgjørelser til styremedlemmer på kr. 24 000 i forbindelse med honorar til byggekomitèen.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 061
Andre konsulenthonorarer, P K Byggservice AS	-8 563
SUM KONSULENTHONORAR	-23 624

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 441 401
Drift/vedlikehold VVS	-48 891
Drift/vedlikehold elektro	-359 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-261 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-704 203
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 626
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 966 903

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 221
Vann- og avløpsavgift	-1 272 710
Feieavgift	-855
Renovasjonsavgift	-855 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 129 825

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-100 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 733
Telefon-/kontormaskiner	-1 797
Driftsmateriell	-41 341
Lyspærer og sikringer	-4 550
Vaktmestertjenester	-524 418
Vakthold	-167 203
Renhold ved firmaer	-370 495
Snørydding	-20 529
Andre fremmede tjenester	-16 334
Trykksaker	-3 228
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 470
Andre kontorkostnader	-6 739
Porto	-3 105
Kontingenter	-24 590
Bank- og kortgebyr	-3 381
Velferdskostnader	-35 606
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 344 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	275
Kundeutbytte fra Gjensidige	93 476
Andre renteinntekter	63
SUM FINANSINNTEKTER	93 814

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-138 940
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-108 295
SUM FINANSKOSTNADER	-247 235

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	99 551 000
SUM BYGNINGER	99 551 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.102

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

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

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	1 928
Tap på krav	-1 928
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	13 627
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 627

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 01

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-9 360 845	
Nedbetalt tidligere	1 119 239	
Nedbetalt i år	1 220 988	
		-7 020 618

OBOS Boligkreditt AS 02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	802 108	
Nedbetalt i år	1 562 101	
		-5 135 791

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 156 409
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997		-205 900
Opprinnelig 1984		-49 528 000
Korrigerings		-300
SUM BORETTSINNSKUDD		-49 734 200

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 095
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-2 095

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-3 220 644
Administrasjon		82 510
Vedlikehold		19 174
Fjernvarme		3 767 133
SUM ENERGIAVREGNING		648 173

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

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

NOTE: 21**GARASJEREGNSKAP**

Leie	-16 500
Drift/vedl.hold	-5 000
SUM GARASJEREGNSKAP	-21 500

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 480
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 480

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
Pantelån	12 156 409
TOTALT	61 890 609

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	99 551 000
Tomt	2 451 479
TOTALT	102 002 479

**Sak A) Nye vinduer og dører i 2022.
Forslagsstiller: Kjersti Thorkildsen**

Saksfremstilling: Vi foreslår at det anskaffes nye vinduer og verandadører, gjerne lavenergi, til rekkehusene i 2022. Disse er gamle, trekkfulle og modne for utskifting. Særlig med tanke på dagens strømpriser og fjernvarmepriser er dette en god investering for å redusere energiforbruket og borettslagets felleskostnader. Styret kan innhente tilbud/anbud om vanlige vinduer/verandadører og lavenergi vinduer/verandadører og ta selvstendig avgjørelse om valg av produkt basert på kvalitet og pris

Styrets innstilling: Styret ber GF stemme imot forslaget, dette med bakgrunn i at styret ønsker seg mandat til å gå videre med rehabiliterings prosjektet i det tempo som er mest formålstjenlig for Nordskrenten.

Forslag til vedtak: Anskaffe nye vinduer og verandadører

**Sak B) Forbud mot røyking på terrasser
Forslagsstiller: Deeqa Ahmed**

Saksfremstilling: For vårt og andre barns helse ønsker vi at det forbys røyking på balkong dersom foreldre med barn i nærliggende leiligheter ytrer ønske om det.

Styrets innstilling: Styret ber GF stemmet imot forslaget. Dette begrunnes med at borettslaget ikke kan ha strengere regler enn borettslagsloven og Norges Lover. (ref Kommunaldepartementets utsagn) Styret oppfordrer imidlertid til dialog mellom beboere om å begrense røyking til dagtid kl 07-22.

Forslag til vedtak: Forby røyking på terrasser

**Sak C) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
Forslagsstiller: Styret**

Saksfremstilling: OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Lasse Szabo Lusetjernveien 50

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C
Hilde Torbjørnsen Jatta Lusetjernveien 48

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leif Haga Lusetjernveien 82
Karl Edvard Kristiansen Lusetjernveien 84

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås (2 skal velges):

1. Christian Samir Bjorstad Lusetjernveien 72 A
2. Hedye Øzil Lusetjernveien 42
3. Zaatat Mehmood Lusetjernveien 44

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stein Morisse Lusetjernveien 92 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Karl Edvard Kristensen Lusetjernveien 84

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ida Krag-Rønne Mannsåker Lusetjernveien 110 A
Arif Tekin Lusetjernveien 88
Nina Malme Gulbrandsen Lusetjernveien 102 A
Trond Jahr Lusetjernveien 100 C

F. Som velferdskomité foreslås:

Ida Cacilia Johasz Lusetjernveien 88
Meron Khan Lusetjernveien 48
Carol Dasle Plikk Lusetjernveien 64 A
Tove Sander Lusetjernveien 48

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Nina Malme Gulbrandsen /s/ Trond Jahr /s/ Ida Krag-Rønne Mannsåker /s/ Arif Tekin /s/

Styrets arbeid i Nordskrenten borettslag 2021

Økonomi

I 2021 har det vært større kostnader enn forventet og budsjettert. Dette skyldtes kostnader til rehabilitering, økte strømpriser (ca. 200%) og varer (varer til bygg og anlegg er blant annet doblet) og tjenester har økt noe mer enn forventet. Styret har foretatt mange vurderinger for å tilpasse og ta høyde for stigende kostnader i forhold til inntekter. Dette har resultert i dialoger med Obosbanken om blant annet avdragsfrie perioder, rådføring med regnskapsavdelingen med Obos mm. Likviditeten til borettslaget har vært svært presset til tross for at Obos regnskap har bekreftet god økonomisk styring. Den største utfordringen har vært at borettslaget har måttet forskuttere for energikostnadene, men dette er noe beboerne dekker inn ved tilleggsregning (energiavregning) pr juni 2022.

Informasjon og kommunikasjon styret/beboere

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.

Kommunikasjonskanaler

Styret mottar en rekke henvendelser via Facebook, Messenger, Vibbo, SMS/MMS, e-post og telefon. I 2021 var det ca. 7500 henvendelser styret/styreleder besvarte. I løpet av 2021 har borettslaget videreutviklet Vibbo betraktelig ved Christian Bjørstad. Nordskrentens arbeid med å etablere et godt verktøy for arkivering er under utvikling.

Generalforsamling

På grunn av Covid-19 arrangerte Nordskrenten også i 2021 en digital generalforsamling. Beboere fikk vite om frister og ordninger ved Facebook og Vibbo, samt skriv i postkasse og SMS.

Selve generalforsamlingen foregikk digitalt den 27.april, og beboere fikk deretter 3 dager på å foreta avstemming skriftlig eller via telefon på tjenesten VIBBO.

Garasje, vei og parkering

Utbedring av garasjeporter

I forbindelse med betongrehabiliteringen i 2020 av garasjene har ca.30 garasjeporter blitt byttet ut i 2021.

Hærverk og innbrudd i garasjene

I 2021 hadde ikke Nordskrenten hærverk eller innbrudd i garasjer. Dette kan skyldes vårt system med kameraer i garasjene og tett oppfølging ved mistenkelige hendelser.

Gjesteparkering – nytt system med P-service

Borettslaget har innført nytt system med P-service i 2020, der beboere logger seg inn med parkering på en internettside. Styret har hatt arbeid med oppfølging av dette systemet og

har vært involvert i klagebehandlings saker hvor man har bidratt til et nyansert syn. Styret har også sørget for fritak fra parkeringsreglene i høytider.

Ladeplasser for elbil/betalingsløsning

I 2021 har Nordskrenten oppgradert ladestasjoner for elbiler med betalingsløsninger. Styret har hatt individuell oppfølging av alle eiere av elbilladere for forenklet fakturering for at beboere skal slippe fakturagebyr til Obos. I 2021 har 10 nye beboere fått installert elbilladere. Som følge av økte strømpriser, har også prisene for lading blitt økt per 01.10.21, og styret har fulgt opp spørsmål og ordninger rundt dette. Tidligere praktiserte man halvårlig avregning, pga de økte strømprisene er dette nå blitt gjort om til kvartalsvis avregning. «Faktura» sendes ut som SMS melding fra styreleder, men en link til innbetaling til borettslagets konto. Enkelte elbileiere foretrekker papirfaktura, dette effektueres av OBOS mot et tillegg.

Utbedring av boligmasse/bruksområder

Nordstua oppgradert

I 2021 ble arbeidet med oppgradering av Nordstua fullført. På grunn av betydelige skader i betong i 2020, var oppgradering av Nordstua en nødvendighet. Det ble utbedret skader i tak. Det ble utført en rekke oppgraderinger av vegger, nytt ventilasjonssystem og investert i nye møbler. Nordstua ble delvis åpnet for utleie og bruk etter sommer 2021, men full åpning ble utsatt til januar 2022.

Utbedringer i blokkene

Det har igjen vært utfordringer med ventilasjon i blokkene, som kan være et gjentakende problem. Styret har jevnlig tilsyn/utbedringer og gjort bestilling av bl.a. nye vifter. Det er også registrert taklekkasje i 3 leiligheter i blokkene, disse er for oppfølging av styret og CFE. Takleggerfirmaet som la taket i 2004 er også engasjert i saken. Det er mistanke om at det har vært kjørt store skruer inn i taket, enten i forbindelse med legging av taket eller at beboer i den aktuelle leilighet har fått flyttet vegger eller montert skap med feste i takkonstruksjonen hvor skruene/boltene har truffet avløpsrør.

Utbedringer/vedlikehold i rekkehusene

Flere av rekkehusene har fått nytt utvendig panel på grunn av råteskader.

Det har det vært en rekke skader på rør fra Lv. 62, 92, 94 og 96, som også har medført omfattende gravearbeider og reparasjoner i og utenfor boliger.

Vann og varme

Borettslaget har fjernvarme og vann fra Fortum Energi, benytter leverandøren ISTA for avlesning av energiforbruk og er i ukentlige dialoger med CFE/VVS/Fortum. Styret behandler og videreformidler en rekke henvendelser om regulering av varmtvann, mangel på varme og skader på vannrør, samt utfordringer som dårlig trykk, brunt vann osv. Styret drøfter en langsiktig plan for varmesystemer Nordskrenten skal benytte i framtiden. Styret har sammen med 12 andre borettslag på Holmlia sett på mulighetene for å bytte ut fjernvarmesystemet til strømbasert oppvarming.

I 2021 ble Nordskrenten innmeldt i SNE (Søndre Nordstrand Enøk) for samarbeid om ytterligere muligheter for forbedringer og innsparinger på vedlikehold.

Styret benytter ISTA i måling av varmtvann/fjernvarme. Styret får en årsregning 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 har vi hatt en vesentlig økning i kostnader for varmtvann og oppvarming, som har medført både refinansiering av boliglån, forhandlinger med Obosbanken og tett oppfølging med beboere med høyt forbruk. Det har i gjennomsnitt vært ca kr 7000 høyere energiregning pr leilighet i forhold til 2020.

TV og Internett

Ved utgangen av 2021 har styret innhentet informasjon og ferdigforhandlet en avtale med Multinett/Telia om ny kollektiv pakke for TV og internett. Denne nye avtalen innebærer fortsatt ca. 40 Tv-kanaler, men at hastigheten er økt fra 25 MB til 100 MB. Avtalen innebærer også at beboere kan få 750MB interret uten TV-avtale, altså noen individuelle valg for beboere.

Brannstiger

Nordskrenten har anskaffet brannstiger til rekkehus som ikke har egnet rømningsvei, ca. 27 rekkehus.

Radon

I september 2021 ble det levert ut radonmålere med innsamling tidlig 2022. Resultat foreligger i mai 2022. Det er ikke forventet alarmerende verdier.

Renovasjon

Styret har jevnlig kontakt med renovasjonsetaten dersom det skulle vise seg å ikke følge oppsatt plan.

Komprimorbil har vært bestilt to ganger i 2021. Det var også en egen miljøcontainer med innsamling av elektrisk avfall/maling. Arbeidet ble utført av CFE og ikke på dugnad på grunn av pandemirestriksjoner.

Styret sørger også for årlig spyling av søppelboder.

Utbedring av fellesarealer

Oppgradering av utearealer

Ved innkjørsel (Lv 42) har borettslaget fått en gave av en beboer, et rådyr i kobber. I mai 2021 var det avduking av skulpturen med servering.

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. Takk til de bidro.

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. forsikringssselskap 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 følger også opp vedlikehold hekker og gjerder. Disse er i stor grad satt opp på borettslagets fellesområder. Styret oppfordrer beboere til å vedlikeholde dette, og til å holde det forsvarlig lavt nede/og vedlikehold av hensyn til andre beboere. Noen beboere har fått en «mangellapp» med oppfordring om å utbedre innen en gitt frist. Styret vil foreta en ny befaringsvår 2022 og følge opp beboere med hager/gjerder som ikke er i henhold til våre husordensregler.

Trefelling

Ved ballbanen og andre steder ble det fjernet et mindretall skadede trær.

Postbokser

Nordskrenten har fått oppført postbokser fra Bring/Posten utenfor blokk 4.

Dyrehold og tvister

I løpet av 2021 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.

Velferd og helse

Smittevern Covid-19

I årets situasjon med Covid-19 har en rekke beboere hatt en rekke utfordringer med smittevern og sosial nedstengning. Nordskrenten har iverksatt tiltak for å bidra til å overholde et godt smittevern for beboere. I begynnelsen av 2021 hadde vi tiltak for å rengjøre dørhåndtak på inngangsdører i oppgangene, håndtak på alle søppelboder, ringetablåer, "albuebrytere" i oppgangene og gelendere, og for øvrig fulgt offentlige retningslinjer.

Tiltak for trivsel og velferd.

I en situasjon med Covid-19 har styret foretatt en rekke tiltak på velferdsfronten. I påsken var det daglige påskesnøtter for voksne og for barn, med utdeling av premier på døra. Vi hadde også aprilsnarr på lur, beklager til de som gikk fem på.

Det var også to fotokonkurranser med tema «Nordskrenten» og «Høst». Et utvalg av bildene er hengt opp på Nordstua.

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

I august ble det arrangert «Sing-along» (allsangskonsert med band) på ballplassen med opptil 150 besøkende.

Julegrantenning: Styret arrangerte julegrantenning 1.søndag i advent med gløgg og pepperkaker.

I 2021 har ikke Nordskrenten hatt en fungerende velferdskomité, men styret gav valgkomitéen oppdrag å finne interesserte kandidater for 2022.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 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 varmepumpe samt ny garderobe, maling av vegger
 Utskiftning av komplette terrasser til Lusetjernveien 92-ABCD
 Utbedring av drenering rundt Lusetjernveien 92 og 78
 Rengjort hovedkanalene til ventilasjonsanlegget i alle oppgangene
 Nye armaturer i flere oppganger.
 Skiftet ca 20 vinduer og dører til leiligheter
 Foretatt omfattende drenering v/ Lusetjernveien 76 (nedover gangvei til 58)
 Byttet ut bom ved hovedinnkjørsel v/ Lusetjernveien 56
 Installert overvåkningskamera i en oppgang.
- 2015 Montert nytt rekkverk Lusetjernveien 58-60, samt ved Lusetjernveien 66/72/74.
 Montert nytt rekkverk ved nedgang til garasje Lusetjernveien 50/52/56.
 Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner.
 Rehabiliterert lysanlegg i to oppganger Lusetjernveien 44 og 84.
 Skiftet ca 40 vinduer, balkongdører og inngangsdører.
 Ny granittrapp ved Lusetjernveien 66-74, samt foran Nordstua.
 Ny sandkasse ved Lusetjernveien 66.
 Ferdigstilt nytt kjøkken i Nordstua.
- 2014 Oppgradert utearealet, Lusetjernveien 52-60. Ny støttemur og ny trapp.
 Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner, 2 stk i hver blokk.
 Rehabiliterert lysanlegg i 3 oppganger.
 Montert røykvarslere i alle oppganger.
 Fasadevask av alle rekkehusene.
- 2013 Fullført omfattende rehabilitering av samtlige blokker. Alle betong- og treflater er malt, terrassegulvene har fått nytt epoxybelegg. Nye endevegger i teglstein, inkl. ny isolasjon. Nye vegger i glass på terrassene. Nye inngangspartier / dører med automatikk. Alle nye inngangsdører i blokkene fikk byttet låssystem høsten 2013 feil på opprinnelig system levert i 2012.
 Nytt områdeskilt ble satt opp i løpet av høsten, samt flere henvisningsskilt i gatekryss og informasjonsskilt i garasjene.
 Nye høydeangiverstenger montert i garasjene.
 Brannvern – nye brannslukkingsapparater og nye røykvarslere ble montert i samtlige leiligheter. Oppgangene har fått egne skumapparater, skilt til disse er montert.
 Ryddet kratt i skråning nedenfor blokk 4 (Lusetjernveien 80-84)
 Kontaktet Friluftsetaten for å rydde noe av trærne nedenfor blokk 4 og 5 samt langs gangvei mot Nedre Ravnåsen – noe er utført per desember 2013, noe tas våren 2014.
 Omfattende asfaltering på gangveier og i garasjer, ca. 5000 m², inkl. 24 nye fartsdumper.
 Nytt porttelefonsystem (sentral) med «RFID» kontaktløst adgangssystem installert i februar. Samtlige 167 porttelefoner byttet som følge av problemer med kombinasjonen av ny sentral/gamle apparater – apparat utskiftningen utført kostnadsfritt av Oslo Electro Company og Proxll.
 Oppgradering og oppussing av kjøkkenet i Nordstua og styrekontor planlagt –

utført januar 2014, delvis på dugnad.

15 nye garasjeporter satt opp, inkl. 12 som erstattet gamle porter som opprinnelig var fra 1980-tallet.

Ca 15 terrassedører / 5 dører til rekkehusleiligheter / ca 15 vinduer er skiftet, disse p.g.a. akutt skade.

Etter forslag fra beboer: Opparbeidet og asfaltert fortau ved rundkjøring v/nr 42

Opparbeidet og asfaltert området foran Nordstua.

Utbedring av flere steder med kabelbrudd for gatebelysning

- 2012 Nye inngangsdører (fullføres april 2013), inkl. automatisk døråpner og ny porttelefonsentral, med muligheten for bruk av trådløs teknologi. Nye lamper for inngangspartiene med kostnadsbesparende lyssensor.
Nye postkasser til ca. 30 rekkehusleiligheter samt de resterende fire oppgangene.
Oppgradering med nye postkasseskilte til alle.
Nye søppelskur tilhørende ca. 10 rekkehusleiligheter samt bedre fordeling av de eksisterende.

Fullført rehabilitering av "Nordstua" etter vannskade (taklekkasje)

Utskiftning av termostatene til samtlige radiatorer komplett, "99%".

Utbedring av setningsskader i oppgangene, erstattet enkelte teglstein.

Forprosjekt startet opp for utskiftning av røykvarslere og

brannslukkingsapparater for samtlige leil, (fullføres mai 2013).

Diverse trefelling både mellom rekkehusene og mot Bunnefjorden.

Radongassmåling utført for 70 leiligheter (67 rekkehus/3 blokkleiligheter), fysiske tiltak fullført i 13 av disse.

- 2011 Det ble kun gjennomført mindre vedlikehold i 2011.
En del ytterdører, balkongdører og vinduer ble skiftet.
9 garasjeporter ble skiftet samt noen nye monteringer.
Nye søppelkasser til rekkehusene i Lusetjernveien 92-112 og nye søppelhus til Lusetjernveien 58-78.
Utskifting av enkelte lekeapparater.
Nye samlestativ for postkasser til rekkehusene.
Nye postkasser i enkelte oppganger i blokkene.

- 2010 Nye ventilasjonsanlegg ble ferdigstilt i blokkene.
Loft på rekkehus ble soppbehandlet.
En del defekte garasjeporter er skiftet.
En del dører og vinduer er skiftet.
¼ av radiatortermosstatene er skiftet.

- 2009 Nytt ventilasjonsanlegg i alle blokker, nytt styringssystem.
Skiftet ca. 1/4 av det totale antall radiatortermostater (etter behov).
Nytt porttelefonanlegg i blokkene.
Utskiftning av lysarmaturer i flere oppganger / etter behov.
Malt gavlvegg – blokk 5.
Nye postkasser til 3 oppganger.
Nye postkasser og stativer til ca. 30 rekkehusleiligheter.
En del defekte terrassedører / vinduer skiftet etter behov.
Oppgradering av utearealet ved ballplassen.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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