

Til andelseierne i Nordskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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 14.05.2019 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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.03.2019
Styret i Nordskrenten Borettslag

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

Leif Haga /s/ Stein Morisse /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Nestleder	Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
Styremedlem	Ingrid C Reite Christensen	Lusetjernveien 92 D
Styremedlem	Leif Haga	Lusetjernveien 82
Styremedlem	Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
Varamedlem	Samira Safraz Chaudhry	Lusetjernveien 54
Varamedlem	Dag Garvoll	Lusetjernveien 88
Varamedlem	Karin Herwig	Lusetjernveien 90
Varamedlem	Ståle Tollefsen	Lusetjernveien 100 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mette Løseth		Lusetjernveien 76 B
Varadelegert		
Stein Morisse		Lusetjernveien 92 C

Valgkomiteen

Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Trond Jahr	Lusetjernveien 100 C
Annette Barbara Schneider	Lusetjernveien 86

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget etterstreber kjønn/alder/kompetanse ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nordskrenten Borettslag

Borettslaget består av 231 andelsleiligheter.

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

Lusetjernvn 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nordskrenten Borettslag har ingen faste ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr. 11 840 420,-.

Dette er som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av utleie Nordstua, lading og strøm til kjøretøy, nøkler div.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr. 7 937 380,-.

Dette er kr. 898 380,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skadeutbedring av Nordstua, felling av trær, fjerning av løv/hageavfall/grus samt utgifter til vedlikehold av radiatorer.

Resultat

Årets resultat på kr. 3 645 357,- 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 31.12.2018 kr. 2 885 036,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 1 596 000,- til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foretatt en økning i budsjettet for elektrisk energi sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er i budsjettet økt med kr. 100 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskrenten Borettslag. Styret i borettslaget har i slutten av januar forespurt nye tilbud fra 3 forsikringsselskap. Vi har i skrivende stund ikke mottatt svar på disse forespørselene.

Lån

Nordskrenten Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt.

Tre lån med en flytende rentesats på 2,4%.

EIKA1 gjenværende hovedstol ca. 1,6 millioner.

EIKA2 gjenværende hovedstol ca. 1,3 millioner.

EIKA3 gjenværende hovedstol ca. 10,6 millioner.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019 er satt til kr. 230 936,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2019.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til poster nevnt over, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordskrenten Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 059 217	2 027 944	3 059 217	2 885 036
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 645 357	4 850 810	4 476 000	3 972 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 819 539	-3 819 537	-3 817 000	-3 820 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-174 182	1 031 273	659 000	152 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 885 036	3 059 217	3 718 217	3 037 036
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 856 295	5 330 797		
Kortsiktig gjeld		-1 971 259	-2 271 580		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 885 036	3 059 217		

NORDSKRENTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 768 312	11 768 652	11 792 000	11 860 000
Andre inntekter	3	72 108	91 155	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 840 420	11 859 807	11 862 000	11 930 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-267 290	-113 953	-120 000	-186 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-9 450	-9 200	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-205 590	-200 575	-206 000	-211 000
Konsulenthonorar	7	-16 308	-72 014	-100 000	-60 000
Kontingenter		-46 200	-46 780	-50 000	-46 000
Drift og vedlikehold	8	-2 081 565	-1 177 676	-1 300 000	-1 596 000
Forsikringer		-620 458	-590 207	-621 000	-719 000
Kommunale avgifter	9	-1 776 956	-1 658 051	-1 784 000	-1 941 000
Energi/fyring		-321 501	-240 479	-250 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 091 350	-1 075 080	-1 100 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-1 200 713	-1 185 170	-1 200 000	-1 189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 937 380	-6 669 186	-7 039 000	-7 697 000
DRIFTSRESULTAT		3 903 040	5 190 621	4 823 000	4 233 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 620	107 445	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-360 303	-447 257	-357 000	-271 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-257 684	-339 812	-347 000	-261 000
ÅRSRESULTAT		3 645 357	4 850 810	4 476 000	3 972 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 645 357	4 850 810		

NORDSKRENTEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	14	0	1
Aksjer og andeler	15	3 600	3 600
SUM ANLEGGSMIDLER		102 006 079	102 006 080
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 074	17 659
Kortsiktige fordringer	16	796 932	660 246
Driftskonto OBOS-banken		1 474 665	3 125 047
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 249	3 037
Sparekonto OBOS-banken		2 539 375	1 524 808
SUM OMLØPSMIDLER		4 856 295	5 330 797
SUM EIENDELER		106 862 374	107 336 877
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		41 412 398	37 767 041
SUM EGENKAPITAL		41 435 498	37 790 141
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 721 417	17 540 956
Borettsinnskudd		49 734 200	49 734 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 455 617	67 275 156
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 750 927	1 418 352
Skyldige offentlige avgifter	19	6 507	1 287
Påløpte renter		0	33 487
Påløpte avdrag		0	318 294
Energiavregning	20	171 620	470 327
Garasjeregnskap	21	21 500	21 500
Annen kortsiktig gjeld	22	20 706	8 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 971 259	2 271 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 862 374	107 336 877
Pantstillelse	23	90 020 298	90 020 298
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2019,
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/

Ingrid C Reite Christensen /s/

Leif Haga /s/

Stein Morisse /s/

Mette Løseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 894 824
Bredbånd	429 660
Trappevask	196 800
Garasjeport	100 800
Garasjeleie	60 800
Påbyggingsavgift	59 988
Balkongtillegg	40 800
Parkeringsleie	1 800
Pipetillegg	1 680
Diverse	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 788 352

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-20 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 768 312

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3
ISTA tiltak oktober 2017, en andel ikke til stede, Merkostnad	2 750
Lading av kjøretøy mm	10 000
Nettinnbetalinger	19 844
Nøkler, bombrikke, portåpner	2 650
Portåpner	450
Strøm	5 511
Fjerning av søppel	1 000
Utleie	29 900
SUM ANDRE INNTEKTER	72 108

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-173 330
Annen lønn, ikke feriepengar	-1 000
Påløpte feriepengar	-20 800
Arbeidsgiveravgift	-69 813
Arbeidsklær	-2 346
SUM PERSONALKOSTNADER	-267 290

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 732, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 281
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-10 751
Andre konsulentonorarer	-2 275
SUM KONSULENTHONORAR	-16 308

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-557 218
Drift/vedlikehold VVS	-102 307
Drift/vedlikehold elektro	-275 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-537 403
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-174 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 997
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 601
Kostnader Nordstua	-234 411
Erstatning v/vannskader	-4 000
Kostnader dugnader	-1 998
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 081 565

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 036 350
Feieavgift	-955
Renovasjonsavgift	-739 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 776 956

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-147 546
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 482
Verktøy og redskaper	-8 759
Driftsmateriell	-2 777
Vaktmestertjenester	-468 108
Vakthold	-147 827
Renhold ved firmaer	-253 771
Snørydding/gressklipping	-46 576
Andre fremmede tjenester	-8 024
Kontor- og datarekvisita	-2 790
Trykksaker	-14 962
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 190
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 732
Andre kontorkostnader	-800
Porto	-3 369
Gaver	-3 700
Bank- og kortgebyr	-2 891
Velferdskostnader	-35 409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 200 713

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 567
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 239
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNTEKTER	102 620

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-258 257
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-47 125
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-54 921
SUM FINANSKOSTNADER	-360 303

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2003	37 317	
Avskrevet tidligere	-37 316	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
		-1

NOTE: 15**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			3 600
AKSJER			

Aksjene ble oppskrevet :

11.03.93 til kr. 225 pr aksje.

17.03.94 til kr 310 pr aksje.

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	36 850
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	755 082
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	796 932

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2012	-10 134 617	
Nedbetalt tidligere	7 127 642	
Nedbetalt i år	1 336 434	
		-1 670 541

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2012	-9 360 762	
Nedbetalt tidligere	6 731 335	
Nedbetalt i år	1 262 125	
		-1 367 302

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-5 011 935	
Nedbetalt tidligere	-6 892 619	
Nedbetalt i år	1 220 980	
		-10 683 574

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 721 417
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997 nr 1039	-205 900
Opprinnelig 1984	-49 528 000
Korrigerering	-300
SUM BORETTSINNSKUDD	-49 734 200

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 507
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 507

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 082 608
SUM INNETEKTER	-3 082 608

KOSTNADER

Administrasjon	56 800
Vedlikehold	11 231
Fjernvarme	2 842 957
SUM KOSTNADER	2 910 988

SUM ENERGIAVREGNING	-171 620
----------------------------	-----------------

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	-2 500
Diverse	-2 500
SUM GARASJEREGNSKAP	-21 500

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-20 800
Gebyr Forv.Portalen	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 706

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
Pantelån	13 721 417
Påløpte avdrag	0
TOTALT	63 455 617

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder er ikke på valg

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
Leif Haga	Lusetjernveien 82

Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Samira Safraz Chaudry | Lusetjernveien 54 |
| 2. Dag Garvoll | Lusetjernveien 88 |
| 3. Karin Herwig | Lusetjernveien 90 |
| 4. Ståle Tollefsen | Lusetjernveien 100 A |

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mette Løseth	Lusetjernveien 76 B
--------------	---------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stein Morisse	Lusetjernveien 92 C
---------------	---------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Christian Samir Bjorstad	Lusetjernveien 72 A
Trond Jahr	Lusetjernveien 100 C
Annette B. Schneider	Lusetjernveien 86
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Christian Samir Bjorstad /s/

Nina Malme Gulbrandsen /s/

Trond Jahr /s/

Annette Barbara Schneider /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2018

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 9 ordinære styremøter i tillegg til to regnskapsmøter med OBOS. I tillegg til styremøtene har deler av styret deltatt på arbeidsmøter internt og også eksternt med leverandører og samarbeidspartnere – Multinett/GET, Boligbygg, Bydel Søndre Nordstrand, Fortum Varme, OBOS, Gjensidige, Oslo Electro Company, OPAK, CFE, SNE og Nordstrand Sikkerhet. Flere av styrets medlemmer og medlemmer fra valgkomiteen har deltatt på relevante kurs i regi av OBOS. Slike relevante kurs har vært bl.a. om juss, konflikthåndtering, forvaltning av utearealet og elbil.

Siden januar 2008 har Nordskrenten hatt avtale med Christiania Drift og Vedlikehold AS (Christiania Forvaltning& Eiendom, CFE) for å ivareta de ordinære vaktmestertjenester. Avtalen med CFE innebærer at borettslaget betaler en fast sum per måned. Dette gjør økonomien forutsigbar og løsningen viser seg å være økonomisk lønnsom. Styret anser seg fornøyd med en slik fastprisavtale. I tillegg utfører CFE arbeid på timebasis for arbeid som for eksempel skifte av ytterdører, terrassedører og vinduer, utbedring av diverse skader i oppganger og er utførende selskap ved forsikringsskader i tillegg til å være koordinator for andre håndverkertjenester.

Brøyting og strøing blir utført av CFE og etter instruks fra styret. Enkelte beboere har også bidratt med å strø i bakken mellom nr. 92 og nr. 98.

Styret

Styret har kontor i Lusetjernveien 56U med kontortid første mandag i måneden mellom kl. 18.00 og kl. 19.30. Styret har telefon: 45 43 54 14, og e-post: styret@nordskrenten.no. Styreleder nås på samme e-post og telefonnummer. Borettslagets hjemmeside www.nordskrenten.no har ytterligere informasjon.

Det er i beboernes egen interesse at det velges engasjerte og aktive beboere som representerer både blokkene og rekkehus, og som tar vare på de verdier som er i borettslaget. Alle medlemmene i styret, både faste og vara, blir invitert til styremøtene. Nordskrenten har hittil vært et av de få borettslag på Holmlia som har praktisert fullt oppmøte på styremøtene, dette for å sikre kontinuitet i saksbehandlingen. Bruk av arbeidsgrupper i forkant av prosjekter har vært formålstjenlig også i 2018. En arbeidsgruppe forbereder saken og legger den fram for styret til behandling.

Kommunikasjon er viktig overfor beboere og samarbeidspartnere. All innkommet informasjon tas i betraktning, forespørsler og søknader blir besvart fortløpende. Saker som ikke krever styrebehandling, blir besvart fortløpende av styreleder.

Styret mottar årlig ca. 6500 henvendelser, fordelt på telefon, SMS og epost.

Det utføres kontinuerlig arbeide med å oppdatere vår offentlige webside samt legge ut informasjon på borettslagets Facebook-side. Her er det også utstrakt dialog og henvendelser som besvares og følges opp.

Oppussing / oppgradering

Styret har informert om at det må innhentes tillatelse før utbyggingsplaner settes i verk, og at arbeidet må utføres av kvalifiserte håndverkere. Dette for å unngå råte og andre skader som følge av feil bruk av isolasjonsmateriale eller feil utføring av konstruksjonen for øvrig. For å redusere faren for skader vil styret fortsatt ha en generell restriktiv holdning til

utbygging og sette strenge krav til utbedring og utvidelser. 1. juli 2010 ble det innført ny plan- og bygningslov med nye regler for bl.a. rehabilitering av våtrom. Nye endringer kom senest 15. september 2015. Dette påvirker styrets behandling av innkomne søknader. For offentlige regler henviser vi til informasjon på websiden:

- <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/plan-og-bygningsetaten/>
- <http://www.ffv.no/vatromsnormen>

Yrkesbygninger og boliger som omsettes skal også ha energimerking. Dette er noe eiendomsめglere og takstmenn har ansvar for. Se også <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-12-18-1665>

All oppussing som inkluderer nye rør/avløp eller flytting av disse må utføres av kvalifisert og godkjente håndverkere. Arbeid med gulv, flytting av vegger og større oppgradering er søknadspliktig til styret, også selv om omfanget av arbeidet ikke er søknadspliktig i henhold til offentlige regler. Årsaken til at styret har strenge retningslinjer er ønske om å sikre at arbeidet utføres av sertifiserte selskaper slik at vi unngår skader på felles eiendom og økte felleskostnader.

Økonomi

Borettslagets økonomi angår alle beboerne i Nordskrenten. Husleien ("fellesutgiftene") er todelt: grunnleie + a konto energiutgifter (varmtvann og fyring). I tillegg har enkelte leiligheter ekstra poster på husleiefakturaen til ekstra garasje plass, vedlikehold av garasjeporter, trappevask, feieravgift og tillegg på grunn av utbygg på egen leilighet. Strømforbruk til el-bil blir fakturert beboer som disponerer bilen, dette skjer pr 1. januar og 1. juli hvert år.

Styret tilstreber god kontroll på økonomien, ved stabilitet, forutsigbarhet og god likviditet.

Grunnleien var uforandret i mange år med to mindre økninger i 2008 og 2012. Fra 1. januar 2018 ble imidlertid energidelen av husleien økt med 10%, dette for å kunne dekke eventuelt merforbruk samt at flere beboere vil kunne få refusjon ved neste energiavregning.

Borettslaget har gjennom flere år spart opp midler som ble brukt som egenkapital til rehabiliteringsoppgavene i 2012 og 2013, slik at lånebehovet ble begrenset mest mulig. I et 10–15 års perspektiv er det behov for enkelte større prosjekter (bl.a. utskifting av dører og vinduer, utskifting av vannrør og radiatorer). For 2018 ble også fordelingsnøkkelen for energiforbruk endret. Tidligere år hadde fyringsdelen en større andel i forhold til varmt tappevann. Dette er nå endret til å være 40% varmtvann, 45% fyring, 15% fellesanlegg (mot tidligere 30/55/15)

Ved utgangen av 2018 hadde borettslaget et samlet resterende lån på ca. 13.3 millioner kroner fordelt på tre lån. Det ene lånet er på 10,5 millioner og med en resterende nedbetalingstid på 8 år. De to andre lånene er på til sammen 2,6 millioner kroner og med resterende nedbetalingstid på litt over 1 år (mars 2020). Om et år vil dermed borettslagets årlige avdrag på lån bli redusert med 2,6 millioner kroner. Styret anser det som viktig at lån blir raskt nedbetalt og at man kan bygge opp et mindre «buffer» for egenkapital. Med dette står vi rustet til nye låneopptak ved fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Forslag vedlikeholdsplan og rapport ble mottatt fra OPAK i februar 2017. Rapporten

avdekket ingen prekære eller akutte feil. Styret vil behandle rapporten i løpet av 2019. Her samarbeides det også med OBOS Prosjekt hvor borettslaget er med i en prosjektgruppe.

Styret gjennomfører i tillegg ordinært vedlikehold som står i forhold til økonomien. Det kan også oppstå større uforutsette utgifter som kan gå på bekostning av planlagt vedlikehold. De siste to-tre årene har vannlekkasjer (taklekkasjer) i Nordstua gitt større utgifter enn budsjettet.

Antall forsikrings-skader har vært stabilt de siste årene – det er registrert en beskjeden gledelig nedgang.

Forsikring

2018 hadde vi utgifter på ca. kr. 620.000,- til forsikringspremie, mens forsikringsselskapets kostnader i Nordskrenten var på ca. kr 125.000,-. En av skadene er det også kjørt regress på (påkjørt garasjeåpning, blokk 1). Det har i tillegg vært 4-5 vannskader hvor vi ikke har benyttet forsikring. Dette delvis på grunn av skadens begrensede omfang og at kostnad for utbedring beløp seg til under ca. kr.25.000,- eller at skaden ikke var erstatningsberettiget. Vanninntrengning (f.eks. overvann på bakkeplan, lekkasje gjennom garasje ned til Nordstua) er dessverre ikke dekket av forsikring.

Styret har gjort tiltak for å informere nye beboere om hvilke forhåndsregler de må ta ved oppussing av leiligheten. Dette gjøres i første omgang gjennom informasjon via megler (før innflytting), husbesøk skriftlig og muntlig fra styret. Beboerne får også informasjon om forhåndsregler for oppussing på internettsider, Facebook og på rundskriv (Bladlusa). Dette har gitt god effekt. Styret vil i de kommende år ha enda større oppmerksomhet rundt informasjon og gode prosedyrer for utbygging for å unngå vannskader.

VVS og ventilasjon

Styret følger nøye med i utviklingen av forbruket av energi og varmt vann og følger opp beboere som synes at leiligheten er for kald eller for varm. Styret har løpende kontroll over forbruk, og kan raskt avdekke eventuelle lekkasjer ved å sammenligne vannforbruket fra uke til uke. Ved en sammenligning med andre borettslag på Holmlia (fordelt på antall leiligheter), er Nordskrenten et av de lagene med lavest forbruk av varme og varmt vann. Det kan skyldes at borettslaget innførte individuell måling av forbruket av varme og varmt vann i 2007. Individuell måling innebærer at hver andelseier må betale for eget forbruk, dette for å bevisstgjøre den enkeltes forbruksmønster og redusere forbruket.

Det ble i 2016 startet opp et prosjekt for å fornye avtalen om individuell energimåling. Firmaene ISTA og Techem ble engasjert. Styret hadde i løpet av 2017 fattet vedtak om fornyet 10-års avtale med ISTA.

I desember 2017 ble det også innhentet tilbud på «Smarthus» for fjernvarmen. Dette betyr at ventilene på radiatorene blir skiftet til en type som kan fjernstyres. På denne måten kan man benytte smartphone og nettbrett til å justere temperaturen på de enkelte ovnene. Tilbudet er til vurdering, 10 prøveinstallasjoner ble utført i mars 2018. Når testperioden er ferdig, vil saken bli tatt opp på beboermøte, i forbindelse med budsjettarbeidet høsten 2019. Her må man også ta hensyn til borettslagets fremtidige hovedplan for oppvarming fra og med 2027-28.

Det har vært flere lekkasjer på fellesanlegget for fjernvarme og varmt tappevann. Det ble registrert en skade på røropplegg for varmt tappevann under rekkehusene

Lusetjernveien 62A-E. Det er også registrert en daglig lekkasje av ca. 100 liter varmtvann på fjernvarmen. Dette er noe Fortum Varme og VVS gruppen samarbeider om å finne ut av. Feilsøk har per dags dato pågått i 3 måneder og er ikke avsluttet.

Fjernvarme – Søndre Nordstrand ENØK (SNE)

Styret engasjerer seg sterkt i fjernvarmeproblematikken. Nordskrenten var med å stifte Søndre Nordstrand ENØK i januar 2008 sammen med åtte andre borettslag. I 2017 ble Nordskrenten imidlertid meldt ut av SNE - grunnet manglende effekt av vårt medlemskap.

Elektro-rehabilitering

I 2018 fortsatte den kontinuerlige oppgraderingen og utskifting av gamle lysarmaturer. Intensjonen er å sette opp nye energibesparende LED-armaturer i samtlige oppganger. Disse avgir liten varme i tillegg til at strømforbruket er lavt. Fordelen med lavere varme fra armaturene er færre skader på de porøse takplatene i oppgangene. Utskiftningen skjer i forbindelse med at feil avdekkes i oppgangene.

I 2018 ble det igjen foretatt kontroll av alle hovedtavler for å kartlegge ledig kapasitet for el-bil ladestasjoner. Det er i dag totalt 30 el-bil ladestasjoner fordelt på gjesteplasser og egne garasjeplasser. Beboerne har hatt anledning til å bestille el-bil ladestasjon til sin plass, dette medførte et etableringsgebyr på kr 2500,-. Forbruk faktureres til den aktuelle bileier med kr. 1,00/kWh.

Fra juli 2018 ble det satt stopp for etablering av standard 220v /16A kurs for lading, i påvente av etablering av nytt system for samtlige garasjeanlegg i Nordskrenten.

I desember 2018 ble det foretatt befaring av Elbil foreningen i den hensikt å kartlegge behov og komme med forslag til ny, fremtidsrettet løsning. Kostnadsrammen her er stipulert til ca. 2,5 millioner kroner, med noe tilskudd fra det offentlige (antatt ca. 1 million kroner). Tanken er å gjøre lading for elbil tilgjengelig for alle garasjeplasser. Dette vil imidlertid kreve en innmeldingsavgift fra de interesserte på ca. kr 25.000,- pr plass.

Den rutinemessige EI-kontroll i desember 2018 avdekket varmgang i sikringstavlene i to av oppgangene. Disse ble utbedret januar 2019.

TV / internett

Multinett er den lokale leverandøren vår av radio/tv, internett og telefoni, men har i stor grad kun koordinerende/administrative oppgaver. Infrastrukturen fram til vårt overleveringspunkt eies av Multinett. Multinett har hatt GET som hovedleverandør av produkter for TV-kabel og internett. I 2018 har vi ikke registrert større avvik. TV og internett oppfattes generelt sett som stabilt.

Nordskrenten mottok høsten 2018 et nytt tilbud fra Multinett/GET, dette med tanke på å erstatte tidligere kollektiv avtale. Det ble fattet vedtak om å akseptere dette tilbudet. Effektivering skjer per 1.3.2019. Den nye avtalen innebærer større fleksibilitet for valg av TV kanaler, høyere kollektiv internett hastighet, samt en ny løsning for TV- dekode. Her vil dagens HD/PVR dekode byttes ut med en ny skybasert løsning.

Trafikkutvalget / parkering / gangveier

Nordskrenten har avtale med P-Service som tjenesteleverandør. Avtalen med P-service påførte borettslaget ingen årsavgift. Avtalen anses som nødvendig for å sikre at gjesteplasser er tilgjengelige og at det ikke foregår ulovlig parkering på det indre området. Trafikkutvalget har hatt svært få klager til behandling i 2018, men to-tre henvendelser ble

videresendt til parkeringsselskapet P-Service. De relativt få henvendelsene skyldes trolig at informasjon gitt av styret via rundskriv og skilting har gitt resultater. Rundt jule- og påskehøytidene vises det også skjønn når det gjelder beboerparkering. Det er god dialog mellom styret og kontaktpersonen vår hos P-Service. Dispensasjon kan innhentes fra styret eller fra P-Service direkte, telefon: 412 55 384.

Styret har fulgt opp et forslag fra generalforsamlingen 2017/18 om fortau opp mot KIWI eller alternativt parkering forbudt øverst i Lusetjernveien.

Styret har fulgt opp denne saken, og vært positive til forslaget. Det har vært mange nesten-ulykker, både på sommeren og om vinteren. Området ligger imidlertid utenfor borettslagets område. Styret tok kontakt med Nordre Åsgården og Vestskrenten borettslag, hvor disse støttet et felles brev til Bymiljøetaten og/eller politiet. Et av alternativene var å be om å få anlagt fortau på venstre side oppover Lusetjernveien, fra fotgjengerovergangen ved barnehagen, opp til svingen ved Nordåsveien og ca. 20 meter nedover til området rett ovenfor innkjørsel til KIWI. Alternativt var å få satt opp skilter med «Parkering forbudt» på én av sidene. Forslaget ble godkjent. Dessverre så var svaret fra Bydel Søndre Nordstrand negativt. Avslaget ble begrunnet med at gående/syklende kan benytte gangveien gjennom Åstun/Nordre Åsgården borettslag, mens eventuelle trafikale problemer med parkerte biler måtte meldes inn til trafikketaten.

Velferdsutvalget / Rusken

Det ble arrangert Rusken-aksjon i april med ca. 120 deltakere, etterfulgt av sosialt arrangement med pizza og brus i Nordstua. Dette vurderer styret som positivt for den sosiale kontakten mellom beboerne. Det ble arrangert filmkveld i juni med popcorn, pizza og drikke, samt en lesestund og juleverksted i november. Det har generelt vært svært godt oppmøte på disse aktivitetene. I desember ble det arrangert julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Holmlia-skolenes korps spilte til glede for store og små. Styret ønsker å understreke at vi er avhengig av dugnadsinnsats og ildsjeler for at vi gjennomfører slike sosiale arrangementer. Styret takker alle som stiller opp på disse arrangementene. Vi har gjennom de siste årene merket oss en synkende interesse for arrangement av typen «juletefest», slik at dette er nå avviklet. Samtidig er det åpenhet for nye og andre arrangementer.

I mai ble det også gjennomført historiens første «Barnas generalforsamling». Her ble det lagt vekt på å la barn/ungdommer komme med innspill om både utforming av lekeplasser, innspill på aktiviteter barn kan gjøre sammen, og innspill på hva de opplever som gode samværsregler mellom barn og voksne i borettslaget. Arrangementet ble også fulgt opp av OBOS bladet samt «Bolig & Miljø» hvor det ble sendt både fotograf og journalist til oss.

Ved vinterstid har også grusbanen blitt islagt til glede for store og små skøyteentusiaster. Stor takk til de som har stått i iskaldt vann og sørpe gjennom mange timer for å skape glede.

Avfall

Totalt er det tre papircontainerne i borettslaget, disse tømmes av Oslo Kommune annenhver uke.

Beboerne i rekkehusene i Lusetjernveien 92–112 har i dag en stk. 140 liter avfallskasse hver, og kostnaden for tømning er inkludert i husleien. For de som ønsker større kasse (240 liter), er det anledning til å bestille det via styret, dette medfører et månedlig

individuelt tillegg på ca. kr. 100,-.

Avfallshåndteringen fra kommunalt hold fungerer stort sett greit, men kan komme i «urytme» ved innsamlingsdager som faller på helligdager. Dette må både CFE og styret følge opp fra gang til gang. Desember måned var igjen utfordrende, dette delvis på grunn av færre arbeidsdager og på grunn av tilgang for renovasjonsbilene ved snøfall.

På generalforsamlingen 2018 ble det lagt frem et beboerforslag om å få nye, tidsmessig riktige avfallsbeholdere. Styret undersøkte dette med Renovasjonsetaten. På grunn av at vi har trange gangveier og at flere aktuelle deponisteder har fjernvarmerør i bakken, ble det konkludert med at nedgravde siloer ikke er gjennomførbar løsning. Dagens søppelboder samt skjermingen rundt papircontainerne fikk en oppfriskning med flere malingsstrøk sommeren 2018.

Kasting av avfallsposer i nærområdet minket kraftig etter at styret innførte et «oppyddingsgebyr» på kr. 500,-. Beboere med hageavfall henvises til Grønmo avfallsstasjon hvor det fortsatt er gratis å levere avfall for privatpersoner. Det er tre årlige runder med komprimatorbil, for å redusere problemet med opphoping av søppel og bygningsmateriale i borettslaget og gjøre det enklere for beboerne å kvitte seg med avfall. Komprimatordagene fordeles henholdsvis på mars, juni og september.

Grønmo og Haraldrud avfallsstasjon har fått utvidet åpningstid til kl. 21.30. Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av dette tilbudet. Der er det blitt innført krav om bruk av gjennomsiktige sekker.

Dyreutvalget

Utvalget mottok få søknader i 2018. Alle nyinnflyttede skal ha avklart dyrehold før innflytting. Det presiseres igjen at generalforsamlingen i mai 2011 fattet vedtak om at "utekatter" ikke skal være tillatt.

Bladlusa og webside

Borettslagsavisen Bladlusa, er en to–seks siders informasjonsavis fra styret som kommer ut ca. en gang i måneden. Alle beboere har plikt til å lese og holde seg orientert om innholdet i denne. I tillegg distribuerer styret særskilte informasjonsskriv ved behov. I Bladlusa blir det gitt orientering om økonomien, tiltak som iverksettes, referat fra arrangementer i borettslaget, samt viktige påminnelser. Styret vedlikeholder også en webside (www.nordskrenten.no) med nyttige opplysninger, generell informasjon, oversikt over reglement og husordensregler med mer. Websiden medfører ingen kostnader for borettslaget utover utgiftene for web-hotell. Det er også opprettet en egen side på Facebook for Nordskrentens beboere. Denne benyttes av ca. 200 beboere. Siden er primært en informasjonskanal fra styret til beboere, i tillegg til å være en kanal for å stille spørsmål av allmenn interesse.

Websiden til Nordskrenten gjennomgikk en oppdatering i løpet av høsten 2017, slik at nå skal arbeidet med oppdateringene være fordelt på 2-3 personer. Aktuell info som legges ut på websiden blir også linket opp fra Facebook siden, samt viktig informasjon distribueres fortsatt i papirform.

Uteområder

Sommeren 2018 (mai-september) ble det engasjert totalt seks ungdommer for å gjøre forbedringsarbeidet på utearealet. Tiltaket kom på plass som følge av at borettslaget

hadde behov for en del «småtteri» av arbeid som kunne utføres av ungdommer. Tiltaket hadde som mål å engasjere lokale ungdommer utenom skoletiden, gi dem ansvar for noen prosjekter, utvikle samhandling med voksne og dermed også tilfredsstillte styrets ønske om å inkludere barn/ungdommer til å ta ansvar for sitt eget bomiljø.

På grunn av langvarig sterk varme var det også påkrevet å gjøre ekstratiltak med vanning for å bevare plantene våre. Dette ble fulgt opp av ungdomsgruppa og tilpasset de offentlige vanningsrestriksjonene.

Noen fellesgjerdar ble skiftet/repasert samt malt i 2018, stort sett av innleide lokale ungdommer. Alle oppganger ble malt i løpet av sommeren. Utemøblene (bord og benker) ble spylt av enkelte beboere og CFE. Utemøblene fikk deretter flere malingsstrøk, det siste ble utført av innleide ungdommer.

Alle inngangspartier i blokkene ble malt, garasjeveggene ble spylt, plasser merket opp.

Det foretas tilsyn med lekeplassene våre hvert år. Eventuelle pålegg blir fulgt opp av styret og utbedret av CFE. Lekeplassene er nå oppgradert i henhold til forskrift om lekeplass og lekeplassstyr.

Nye gelendere er satt opp mellom blokk 2-3.

Blomsterbed og enkelte andre grøntområder har også i 2018 fått ekstra stell av våre beboere. En stor takk til Eivind Steen i nr. 82 som legger ned mange timers arbeide med både beplantning og vanning.

Eivind har med seg flere beboere som medhjelpere, noe styret setter veldig stor pris på. Dette både på grunn av fordeling av arbeidet samt at flere viser interesse for utemiljøet.

Det ble i februar 2017 gjennomført befaring av skogholtet vårt sammen med to selskaper med tanke på trefelling. Totalt var det plukket ut ca 70 trær, disse ble merket. Styret mottok imidlertid flere henvendelser like etter befaringen /merkingen, hvor flere beboere meldte inn synspunkter og bemerkninger. For å sikre forsvarlig behandling, ble prosjektet gjennomgått på ny og felling startet opp først i februar 2018. Styret mottok noen få meldinger fra beboere, og mottok også en bekymringsmelding fra en beboer fra et naboborettslag. Denne bekymringsmeldingen ble sendt inn til Oslo Kommune som klage på vårt tiltak om trefelling.

Etter få uker mottok vi en tilbakemelding fra Oslo Kommune med konklusjon om at «borettslaget råder over sin egen tomt, men at man bør vise varsomhet med utbredt felling for å kunne bevare grøntarealet».

«Prosjekt utemiljø» gikk på tampen av 2017 i gang med planlegging og oppgradering av lekeplassene. Prosjektet var forespeilet ferdig sommeren 2018, men prosjektet så nødvendigheten for en helhetlig vurdering av uteområdene. Gjennomføring med oppgradering vil iverksettes 2019.

Nordstua

Nordstua er felleslokalet i Lusetjernveien 56, under garasjelegget.

Utleie skjer gjennom «booking» på borettslagets webside, og hvor en av våre beboere har ansvar for oppfølging, visning av lokalet, kontroll etter utleie samt koordinering med rengjøringspersonalet.

Rengjøring utføres av NovaRen, samme firma som har rengjøring av trappeoppgangene.

Totalt er det 30-40 arrangementer i løpet av et år i Nordstua. Dessverre måtte vi stenge Nordstua for noen sommeruker, dette på grunn av vanninntrengning fra garasjeplan. Nytt tak ble satt opp i «gangen» og moderne belysning ble montert.

I desember oppstod det enda en taklekkasje, denne gangen i «lille sal».

Sikkerhet -HMS

Styret står ansvarlig for å gjennomføre internkontroll og delegerer kontrollarbeidet til kvalifiserte beboere, vaktmestere og eventuelle innleide kontrollører. Beboere og vaktmester har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager og som man mistenker kan være farlig. Styret v/HMS-ansvarlige går vernerunder to ganger i året for å oppdage og sikre feil og mangler ved for eksempel lekeplassene, i oppganger og ellers på borettslagets områder.

Vår elektroleverandør har årlig kontroll av bl.a. hovedtavlene våre for å avdekke varmeutvikling.

Ved årlig kontroll i årskiftet 2018/19 ble det avdekket alvorlige avvik i to av hovedtavlene. Disse avvik ble avdekket ved bruk av termokamera av hovedtavlene.

Det er utarbeidet en ny håndbok for elektrodelen av HMS-håndboken, dette arbeidet er utført av Oslo Electro Company. Håndboken vedlikeholdes av styret i samarbeid med vaktmesteren fra CFE.

Mette Løseth er HMS-ansvarlig i borettslaget.

Av andre sikkerhetsinstallasjoner i borettslaget er det montert overvåkingskamera i garasjeanlegget.

Radonmåling

Ved sprengningsaktivitet på Vestskrenten borettslag sitt område, har vi satt i gang et nytt prosjekt for radonmåling. Siden radongassen kommer fra grunnen, er det kun rekkehusleilighetene som blir sjekket. Radonmålere ble levert ut personlig til de enkelte beboere i oktober, disse målerne ble samlet inn våren 2018. Konklusjon fra målingene blir informert gjennom Bladlusa, eventuelle tiltak har blitt satt i verd der det har vært behov.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 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 / lakket dører til sykkelbodene
 Byttet ca. 30 terrassedører / 30 vinduer / 3-4 inngangsdører
 Satt opp nye gjerder
 Satt opp nytt gelender mellom blokk 2-3
 Nye fartsdumper anlagt i garasjene
 Malt alle søppelboder og skjermer rundt papircontainere
 Trefelling av ca 80 trær
 Utredning av elbil lademuligheter for samtlige garasjer
- 2017 Nye vinduer og dører, totalt ca. 25 av hver.
 Nye lysarmaturer i 3 oppganger.
 Nytt tak i inngangsparti i oppg. 82.
 ISTA skiftet radiator- og vannmålere i samtlige leiligheter, oktober
 CDV sjekket kjøkkenvifter, termostater på radiatorer samt dører og vinduer i samtlige leiligheter. Oversikten tilsier behov for hasteutskiftning av ca 40 vinduer og dører.
 Årsak til taklekkasjen i oppgang 46 avdekket etter 30 år (konstruksjonsfeil)
 Årsak til taklekkasjen i oppgang 88 avdekket etter 10 år (konstruksjonsfeil)
 Skiftet 3 store postkassestativer for rekkehus, byttet også tilhørende postkasser
 Ny garasjeport (hovedport) til blokk 5 m/mobilstyring
 Utbedring av omfattende lekkasje i bakken under 92a, inkl. drenering
- 2016 Ny trapp / rekkverk mellom blokk 4 og 5
 Nytt rekkverk ved blokk 2
 10 nye el-bil ladestasjoner
 Nytt gulv i Nordstua, ny varmpumpe samt ny garderobe, maling av vegger
 Utskiftning av komplette terrasser til Lusetjernveien 92-ABCD
 Utbedring av drenering rundt Lusetjernveien 92 og 78
 Rengjort hovedkanalene til ventilasjonsanlegget i alle oppgangene
 Nye armaturer i flere oppganger.
 Skiftet ca 20 vinduer og dører til leiligheter
 Foretatt omfattende drenering v/ Lusetjernveien 76 (nedover gangvei til 58)
 Byttet ut bom ved hovedinnkjørsel v/ Lusetjernveien 56
 Installert overvåkningskamera i en oppgang.
- 2015 Montert nytt rekkverk Lusetjernveien 58-60, samt ved Lusetjernveien 66/72/74.
 Montert nytt rekkverk ved nedgang til garasje Lusetjernveien 50/52/56.
 Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner.
 Rehabiliterert lysanlegg i to oppganger Lusetjernveien 44 og 84.
 Skiftet ca 40 vinduer, balkongdører og inngangsdører.
 Ny granittrapp ved Lusetjernveien 66-74, samt foran Nordstua.
 Ny sandkasse ved Lusetjernveien 66.
 Ferdigstilt nytt kjøkken i Nordstua.

- 2014 Oppgradert utearealet, Lusetjernveien 52-60. Ny støttemur og ny trapp. Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner, 2 stk i hver blokk. Rehabiliterert lysanlegg i 3 oppganger. Montert røykvarslere i alle oppganger. Fasadevask av alle rekkehusene.
- 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 monterte i garasjene. Brannvern – nye brannslukkingsapparater og nye røykvarslere ble monterte i samtlige leiligheter. Oppgangene har fått egne skumapparater, skilt til disse er monterte. 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 postkasseskilter til alle. Nye søppelskur tilhørende ca. 10 rekkehusleiligheter samt bedre fordeling av de eksisterende. Fullført rehabilitering av "Nordstua" etter vannskade (taklekkasje) Utskiftning av termostatene til samtlige radiatorer komplett, "99%". Utbedring av setningsskader i oppgangene, erstattet enkelte teglstein. Forprosjekt startet opp for utskiftning av røykvarslere og brannslukkingsapparater for samtlige leil, (fullføres mai 2013). Diverse trefelling både mellom rekkehusene og mot Bunnefjorden. Radongassmåling utført for 70 leiligheter (67 rekkehus/3 blokkleiligheter), fysiske tiltak fullført i 13 av disse.
- 2011 Det ble kun gjennomført mindre vedlikehold i 2011.

En del ytterdører, balkongdører og vinduer ble skiftet.

9 garasjeporter ble skiftet samt noen nymonteringer.

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.