

Til andelseierne i Nordskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 08.05.2018 kl. 18.00 i Nordstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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?

- x Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- x Det er kun én stemme pr. andel.
- x Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- x Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- x En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- x 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 08.05. 2018 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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Heidi Brattsti og Ellen Sund, om endring i husordensreglenes punkt 5(1), 5(6) og 5(7).
- B) Forslag fra Heidi Brattsti, Ellen Sund, Anita Tharaldsen og Mariann Strand om utredning av installasjon for heis.
- C) Forslag fra Kjersti Thorkildsen om at styret påtar seg oppgaven med henvendelse til kommunen om forlengelse av fortau.
- D) Forslag fra Kjersti Thorkildsen om installasjon av nytt avfallssystem.

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 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.03.2018
Styret i Nordskrenten Borettslag

Laszlo Szabo /s/ Mette Løseth /s/ Ingrid C Reite Christensen /s/
Leif Haga /s/ Stein Morisse /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Laszlo Szabo	Lusetjernveien 50
Nestleder	Mette Løseth	Lusetjernvn 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 52
Varamedlem	Ola Borge Mannsåker	Lusetjernveien 110 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mette Løseth Lusetjernvn 76 B

Varadelegert

Leif Haga Lusetjernveien 82

Valgkomiteen

Christian Samir Bjørstad	Lusetjernveien 72 A
Nina Malme Gulbrandsen	Lusetjernveien 102 A
Annette Barbara Schneider	Lusetjernveien 86

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 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 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 11 859 807.

Dette er kr 27 193 lavere enn budsjettet og skyldes reduksjon av inntekter i forbindelse med utleie av garasje (se note 2).

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av Nordstua, salg av nøkler, strøm el-bil, og salg av port til garasjeplass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 6 669 186.

Dette er kr 186 814 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- x Lavere kostnader til bruk av tilkallingsvikarer enn forutsatt i budsjett.
- x Lavere kostnader enn forutsatt til konsulenthonorar i forbindelse med oppfølging av OPAK rapport.
- x Reforhandling av forsikringsavtalen med Gjensidige forsikring, og redusert premie.

Resultat

Årets resultat på kr 4 850 810 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 3 059 217 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til det generelle vedlikeholdet i borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 øker med kr 30 251. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordskrenten Borettslag.

Lån

Nordskrenten Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt AS. Tre lån til en flytende rentesats på 2,25%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Fra 01.01.2018 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 164 473 eks. moms.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

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 borettslaget Nordskrenten sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 850 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 20. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

500 NORDSKRENTEN BORETTSLAG

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 027 944	2 661 311	2 027 944	3 059 217
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 850 810	3 186 172	4 584 000	4 476 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 819 537	-3 819 539	-3 820 000	-3 817 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 031 273	-633 367	764 000	659 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 059 217	2 027 944	2 791 944	3 718 217

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 330 797	3 337 144
Kortsiktig gjeld	-2 271 580	-1 309 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 059 217	2 027 944

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 768 652	11 772 312	11 792 000	11 792 000
Innbetalinger		0	0	10 000	0
Andre inntekter	3	91 155	141 519	85 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 859 807	11 913 831	11 887 000	11 862 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 953	-145 364	-146 000	-120 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-9 200	-10 625	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-200 575	-195 685	-200 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-72 014	-94 550	-155 000	-100 000
Kontingenter		-46 780	-46 200	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 177 676	-2 745 120	-1 177 000	-1 300 000
Forsikringer		-590 207	-665 616	-700 000	-621 000
Kommunale avgifter	9	-1 658 051	-1 659 070	-1 662 000	-1 784 000
Energi/fyring		-240 479	-232 546	-200 000	-250 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 075 080	-1 000 923	-1 050 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 185 170	-1 192 601	-1 207 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 669 186	-8 288 302	-6 856 000	-7 039 000
DRIFTSRESULTAT		5 190 621	3 625 529	5 031 000	4 823 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	107 445	100 340	2 000	10 000
Finanskostnader	12	-447 257	-539 697	-449 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-339 812	-439 357	-447 000	-347 000
ÅRSRESULTAT		4 850 810	3 186 172	4 584 000	4 526 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 850 810			

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	99 551 000	99 551 000
Tomt		2 451 479	2 451 479
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	3 600	3 600
SUM ANLEGGSMIDLER		102 006 080	102 006 080
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 659	47 338
Kortsiktige fordringer	16	660 246	40 239
Driftskonto OBOS-banken		3 125 047	1 720 882
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 037	13 724
Sparekonto OBOS-banken		1 524 808	1 514 961
SUM OMLØPSMIDLER		5 330 797	3 337 144
SUM EIENDELER		107 336 877	105 343 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 231 * 100		23 100	23 100
Opptjent egenkapital		37 767 041	32 916 231
SUM EGENKAPITAL		37 790 141	32 939 331
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 540 956	21 360 493
Borettsinnskudd	18	49 734 200	49 734 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 275 156	71 094 693
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 418 352	876 014
Skyldig til offentlige myndigheter	19	1 287	20 334
Påløpte renter		33 487	0
Påløpte avdrag		318 294	1
Energiavregning	20	470 327	386 674
Garasjeregnskap	21	21 500	16 500
Annen kortsiktig gjeld	22	8 334	9 677
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 271 580	1 309 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 336 877	105 343 224

Pantstillelse	23	90 020 298	90 020 298
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2018,
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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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-foringelse. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 894 824
Parkeringsleie	1 800
Garasjeleie	63 600
Balkongtillegg	40 800
Garasjeport	101 400
Leietillegg for påbygg	59 988
Renovasjon	1 200
Trappevask	196 800
Kabel-TV	429 660
Pipetillegg	1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 791 752

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	22 500
Garasjeport	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 768 652

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	35 450
Garasjeport	10 000
Kreditnota gjelder faktura fra 2016	-3 347
Låskasse	800
Salg av nøkler	3 824
Portåpner	4 050
Strøm el-bil	38 378
Fjerning av søppel	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	91 155

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-56 070
Påløpte feriepenger	-6 728
Arbeidsgiveravgift	-51 155
SUM PERSONALKOSTNADER	-113 953

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 2016/2017, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 643, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 200.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS	-3 320
Christiania Forvaltning AS	-68 694
SUM KONSULENTHONORAR	-72 014

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-588 904
Drift/vedlikehold VVS	-104 010
Drift/vedlikehold elektro	-159 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 554
Kostnader Nordstua	-21 463
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-3 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 177 676

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-987 058
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-669 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 658 051

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-164 952
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 733
Verktøy og redskaper	-2 938
Telefon-/kontormaskiner	-257
Driftsmateriell	-2 434
Lyspærer og sikringer	-39 462
Vaktmestertjenester	-477 681
Vakthold	-121 706
Renhold ved firmaer	-240 951
Snørydding/gressklipping	-31 766
HMS/Herborvi	-13 597
Trykksaker	-2 667
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 643
Andre kontorkostnader	-21
Porto	-9 374
Drivstoff biler, maskiner osv.	-209
Gaver	-5 165
Bank- og kortgebyr	-1 522
Velferdskostnader	-35 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 185 170

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 847
Kundeutbytte Gjensidige	94 978
SUM FINANSINNTEKTER	107 445

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter Eika, lån 1	-83 945
Renter Eika, lån 2	-74 544
Renter Eika, lån 3	-282 734
Termingebyr Eika 1	-550
Termingebyr Eika 2	-550
Termingebyr Eika 3	-550
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-4 384
SUM FINANSKOSTNADER	-447 257

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.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	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		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.

verdi:	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført
	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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	655 246
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	660 246

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2012	-10 134 617	
Nedbetalt tidligere	5 791 210	
Nedbetalt i år	1 336 432	
		-3 006 975

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2012	-9 360 762	
Nedbetalt tidligere	5 469 210	
Nedbetalt i år	1 262 125	
		-2 629 427

Eika Boligkreditt AS 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-5 011 935	
Nedbetalt tidligere	-8 113 599	
Nedbetalt i år	1 220 980	
		-11 904 554

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 540 956
-----------------------------	--	-------------

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 287
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 287

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 796 504
SUM INNTEKTER	-2 796 504

KOSTNADER

Administrasjon	60 781
Fjernvarme	2 265 396
SUM KOSTNADER	2 326 177

SUM ENERGIAVREGNING	-470 327
----------------------------	-----------------

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

Depositum ladestasjon elbil	-21 500
SUM GARASJEREGNSKAP	-21 500

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 728
Fakturagebyr	94
Refusjon leie lokale- utbetalt i 2018	-1 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 334

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 734 200
Pantelån	17 540 956
Påløpte avdrag	318 294
TOTALT	67 593 450

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

A) Forslag fra Heidi Brattsti og Ellen Sund, om endring i husordensreglenes punkt 5 (1), 5 (6) og 5 (7)

Begrunnelse:

Vedtektene følger i hovedsak borettslagsloven når det gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt, mens husordensreglene legger strenge begrensninger i andelseiers vedlikeholdsrett.

I henhold til dagens husordensregler krever det meste av innvendig vedlikehold styrets godkjenning. Det ligger ingen retningslinjer for styrets behandling, behandlingstid eller krav om saklighet i begrunnelser for vedtak.

I ytterste konsekvens har styret i dag myndighet til å begrense andelseiers mulighet til å utføre vedlikeholdsplikten, uten å frita andelseier for erstatningsansvar for skader oppstått pga dårlig og manglende vedlikehold.

Det er behov for å trekke tydeligere linjer mellom den enkelte andelseier og fellesskapet, samt å gi styret retningslinjer for å ivareta fellesskapet og kriterier ved søknad.

Terje Sjøvold, Juridisk direktør i OBOS, sier i «Bolig og miljø» 02-2017:

«Borettslagsloven har ingen bestemmelser som direkte regulerer hvilke endringer en andelseier i et borettslag kan gjøre i sin leilighet. Brl. § 5-12 og § 5-17 oppstiller hovedreglene om andelseier vs. borettslagets vedlikeholdsplikt. Andelseier har ansvaret for det såkalte indre vedlikehold, som i praksis omfatter boligens indre, mens borettslaget har ansvaret for – og rådigheten over – selve bygningskroppen. Det inkluderer bærende konstruksjoner, tak, fasade, felles røropplegg og andre fellesinstallasjoner og alt fellesareal. Retten til å gjøre bygningsmessige endringer korresponderer med vedlikeholdsplikten, slik at andelseier står rimelig fritt innenfor hans eller hennes vedlikeholdsplikt. Andelseier kan legge nytt gulvbelegg, pusse opp badet med fliser og varmekabler, bytte ut kjøkkeninnredning og å legge ny tapet eller himlingsplater. Derimot kan han eller hun ikke uten borettslagets samtykke gjøre inngrep i fellesareal, felles installasjoner som for eksempel røropplegget, bærende konstruksjoner, tak eller fasade. [...] Leilighetens romplan kan endres, ved at andelshaver fjerner, flytter eller setter opp lettvegger. Fjerning av bærevegger krever derimot godkjenning fra borettslaget.»

Basert på dette, foreslås følgende endringer:

Pkt 5 (1)

Dagens tekst:

«(1) Innvendige forandringer (flytting av vegger el.l.) eller utvendige tilbygg til leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.»

Foreslås endret til:

«(1) Innvendig vedlikehold er andelseiers rett og ansvar. Utvendige tilbygg, fasademessige endringer, inngrep i bærende konstruksjoner, felles røropplegg og andre fellesinstallasjoner som faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar, kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av felles del av ventilasjonssystem, vanntilførsel eller avløp før det er innhentet godkjenning fra styret.

Styret og berørte naboer skal varsles ved større vedlikehold/oppussing, som medfører lengre perioder med støy, stor trafikk av håndverkere og parkering utenfor oppgangen for av- og pålessing.»

Pkt 5 (6)

Dagens tekst:

«(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.»

Foreslås endret til:

«(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Styret skal orienteres skriftlig før arbeidet igangsettes. Informasjonen skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet. Styret skal ha oppdatert informasjon ved endring av dette underveis i prosjektet.»

Pkt 5 (7)

Dagens tekst:

«(7) Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av ventilasjonssystemet eller vanntilførsel og avløp før det er innhentet godkjenning fra styret.»

-Innbakt i forslag til pkt 5 (1).

Forslag til nytt pkt 5 (7):

«(7) Ved endringer som krever styrets godkjenning, skal styret alltid gi en saklig begrunnelse for sine vedtak. Et avslag skal være skriftlig, begrunnet og dokumentert. Der ekstern kompetanse brukes for å begrunne en avgjørelse, skal vedkommendes navn, faglige relevans og skriftlige begrunnelse være tilgjengelig for andelseier.

Avslag anses som saklig dersom endringa det blir søkt om vil være til urimelig ulempe eller skade for fellesskapet eller andre andelseiere som styret har ansvar for, og søker ikke vil vurdere tiltak for å redusere slik ulempe eller skade.»

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og vil legge frem begrunnelsen på generalforsamlingen.

B) Forslag fra Heidi Brattsti, Ellen Sund, Anita Tharaldsen og Mariann Strand, om utredning for installasjon av heis

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppdrag å utrede muligheter, kostnader og støtteordninger for etterinstallasjon av heis i blokkene. Styret har fullmakt til å opprette en prosjektgruppe og innhente eksterne ressurser ved behov.

Begrunnelse:

Heisen gir økt tilgjengelighet for både beboere og besøkende og legger dermed til rette for at beboerne kan bo lengre i sine boliger. Heis gjør det f.eks. mulig å bo i borettslaget selv om en skulle bli avhengig av hjelpemidler som krykker, rullator og rullestol. For barnefamilier vil også hverdagen bli lettere, ved at man unngår trapper for å komme opp og ned med barnevogn. I tillegg til økt trygghet for at en kan bo i boligen i fremtiden, vil heis erfaringsmessig også kunne gi en verdiøkning av boligen. Også for boenheter som ikke får direkte nytte av heis, f.eks førsteetasje og rekkehus, vil heis gi mindre gjennomtrekk av folk og dermed økt kontinuitet og forutsigbarhet i borettslaget.

Mange av landets lavblokker ble bygget på en tid da det ikke ble stilt krav om heis, men våre krav til hva som er en god bolig endres med tiden. I ny-boligmarkedet er det en kvalitet som tas for gitt. Derfor er innstallering av heis like viktig som annen oppgradering i eldre blokker.

Brannvesenet legger vekt på at behovet for gode rømningsveier øker i takt med tilrettelegging for at eldre og bevegelseshemmede kan bli boende i blokkleiligheter. For ambulansetjenesten kan heis være avgjørende når sekundene teller. Tilgang til heis handler også om verdighet for pasienten under evakuering. For samfunnet vil heis kunne gi gevinster gjennom større grad av tilrettelegging for hjemmebaserte tjenester (reduerte kostnader for kommune- og stat til institusjonsopphold m.m.). Etterinstallasjon av heis er derfor blitt et viktig satsingsområde for myndighetene.

Finansiering:

For å stimulere til at boliger får etterinstallert heis er det opprettet gunstige låne- og tilskuddordninger gjennom Husbanken. Husbanken kan nå fullfinansiere et heisprosjekt med tilskudd (inntil 50 %) og lån.

NAV kan gi et tilskudd på 200 000 kroner per oppgang i et flerbolighus dersom det bor personer som har krav på trappeheis i oppgangen. Tilskuddet er en forsøksordning og kan gis som delfinansiering av fullverdige heisløsninger.

Sameier og borettslag kan også søke Oslo kommune om tilskudd til generelle tilgjengelighetstiltak. Tiltakene skal bidra til å bedre tilgjengeligheten i fellesarealer, slik at eldre og/eller personer med funksjonsnedsettelse får en bedre og lettere hverdag.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget og vil legge frem begrunnelsen på generalforsamlingen.

C) Forslag fra Kjersti Thorkildsen, søknad til kommunen om forlengelse av fortau

Muligheten for styret å sende inn en søknad til kommunen om å lage en forlengelse av fortauet langs Lusetjernveien, helt frem til Nordåsveien og med overgangsfelt til Åstun bussholdeplass. Jeg vet det er gangvei inni Nordre Åsgården borettslag, men det er allikevel mange som går langs Lusetjernveien til bussholdeplassen eller Kiwi butikken. Om vinteren oppstår det ofte farlige situasjoner med fotgjengere, siden sikten er dårlig når det står parkert biler på begge sider av veien, det er brøytekanter og det er glatt. Jeg mener at et fortau ville forbedre ferdselen betraktelig. Samtidig foreslår jeg at det settes opp et "parkering forbudt" skilt langs Lusetjernveien slik at to biler kan passere hverandre - noe som er umulig i dag.

Styrets innstilling:

Styret er enig, men dette er forhold som ligger utenfor borettslagets område. Styret vil imidlertid sende en henvendelse til Oslo kommune og politiet.

D) Forslag fra Kjersti Thorkildsen, om installasjon av nytt søppelkassesystem

Installasjon av nytt søppelkassesystem slik som Vestskrenten borettslag har. Slik jeg forstår blir søppelet lagret under bakken og man unngår derfor dårlig lukt - noe som er et problem om sommeren med søppelkassene ved siden av lekeplassen foran blokk 5. Slike søppelkasser tar dessuten mindre plass og er penere å se på.

Styrets innstilling:

Styret arbeider med utredning av mulighetene og vil legge frem sitt syn på generalforsamlingen.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- A. Som styreleder for 2 år foreslås:
Laszlo Szabo Lusetjernveien 50
- B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Ingrid C Reite Christensen Lusetjernveien 92 D
Stein Morisse Lusetjernveien 92 C
- Styremedlemmer som ikke er på valg:
Mette Løseth Lusetjernveien 76 B
Leif Haga Lusetjernveien 82
- C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Samira Safraz Chaudhry Lusetjernveien 54
2. Dag Garvoll Lusetjernveien 88
3. Karin Herwig Lusetjernveien 52
4. Ståle Tollefsen Lusetjernveien 100 A
- D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Mette Løseth Lusetjernveien 76 B
- Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Stein Morisse Lusetjernveien 92 C
- E. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Christian Samir BJORSTAD Lusetjernveien 72 A
Nina Malme Gulbrandsen Lusetjernveien 102 A
Trond Haslev Jahr Lusetjernveien 100 C
Annette Schneider Lusetjernveien 86

I valgkomiteen for Nordskrenten Borettslag

Oslo, 06.03.2018

Christian Samir BJORSTAD
Nina Malme Gulbrandsen
Annette Barbara Schneider

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid 2017

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 8 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, Hafslund Fjernvarme, OBOS, Gjensidige, Oslo Electro Company, OPAK, CDV, SNE og Nordstrand Sikkerhet. Flere av styrets medlemmer og medlemmer fra valgkomiteen har deltatt på relevante kurs i regi av OBOS.

Siden januar 2008 har Nordskrenten hatt avtale med Christiania Drift og Vedlikehold AS (CDV) for å ivareta de ordinære vaktmestertjenestene. Avtalen med CDV 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 CDV arbeid på timebasis som for eksempel skifte av ytterdører, terrassedører og vinduer, utbedring av diverse skader i oppganger og er utførende selskap ved forsikrings-skader i tillegg til å være koordinator for andre håndverkertjenester.

Brøyting og strøing blir utført av CDV 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 2017. 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/>

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 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 økte kostnader pga skader.

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 husleiegiroen 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.

Styret er av den oppfatning av at man har god kontroll på økonomien, noe som gir stabilitet 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 evt 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. utskiftning av dører og vinduer, utskiftning av vannrør og radiatorer).

Ved utgangen av 2017 hadde borettslaget et samlet resterende lån på 17,5 mill. kroner fordelt på tre lån. Det ene lånet er på 11,9 mill. og med en resterende nedbetalingstid på 9 år. De to andre lånene er på til sammen 5,6 mill. kroner og med resterende nedbetalingstid på litt over 2 år. Om to 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 2016. Rapporten avdekket ingen prekære eller akutte feil. Styret vil behandle rapporten i løpet av 2018.

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.

Styret har også i år engasjert ungdommer i borettslaget til skifte av termostater til radiatorene. Ved å bruke ungdommer til utskiftning av termostater har gitt oss en besparelse på ca kr. 120.000

Antall forsikringskader har vært stabilt de siste årene, men erstatningssummene pr skade har dessverre gått opp.

Forsikring

2017 hadde vi utgifter på ca. kr. 620 000 til forsikringspremie, mens forsikringssselskapets kostnader i Nordskrenten var på ca. kr 300.000. Det har i tillegg vært 3-4 vannskader som er holdt utenom forsikringen. Dette delvis pga skadens begrensede omfang og at kostnad for utbedring beløp seg til under ca kr.25.000 eller at skaden ikke var erstatningsberettiget. 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 fra styret etter innflytting samt informasjon som legges igjen. Dette har gitt god effekt, og styret vil i de kommende år ha enda større oppmerksomhet rundt dette 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 vurdert tilbud fra begge selskapene.

Det ble fattet vedtak om å velge ISTA. Produktene og løsningen var stort sett like, servicekostnadene var sammenlignbare. På anskaffelseskostnaden så skilte det imidlertid ca kr 750.000, dette pga at vi slapp å skifte vannmålerne i hver leilighet ved å velge ISTA. Dette er imidlertid en kostnad som vil komme til ved neste utskiftning av systemet i 2027. 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, noen prøveinstallasjoner gjøres i mars 2018. Når testperioden er ferdig vil saken bli tatt opp på beboermøte, antatt i forbindelse med budsjettarbeidet høsten 2018.

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 2017 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 2017 ble det igjen foretatt kontroll av alle hovedtavler for å kartlegge ledig kapasitet for både el-bil ladestasjoner. Det er i dag totalt 25 el-bil ladestasjoner fordelt på gjesteplasser og egne garasjeplasser. Beboerne har anledning til å bestille el-bil ladestasjon til sin plass, dette medfører et etableringsgebyr på kr 2500. Forbruk faktureres til den aktuelle bileier med kr. 1,00/kWh.

Den rutinemessige EI-kontroll i desember 2017 avdekket varmgang i sikringstavlene i to av oppgangene. Disse ble utbedret januar 2018.

Radio / TV / internett / telefoni

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. Hoved Leverandøren til Multinett når det gjelder Nordskrenten de siste årene har vært GET. I 2017 har vi ikke registrert større avvik. TV og internett oppfattes generelt sett som stabilt.

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 2017, 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.

Velferdsutvalget / Rusken

Det ble arrangert Rusken-aksjon i april med ca. 90 deltakere, etterfulgt av sosialt arrangement med pizza og brus i Nordstua. Dette er veldig positivt for den sosiale kontakten mellom beboerne. I november var det juleverksted og i desember ble det arrangert juletretenning 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 tradisjonene skal holdes ved like. Styret takker alle som stiller opp på disse arrangementene. Vi har gjennom de siste årene merket oss en synkende interesse for arrangement av typen «juletreffest».

Avfall

Totalt er det tre papircontainerne i borettslaget, disse tømmes av Oslo Kommune annenhver uke. Beboerne i rekkehusene i Lv 92–112 har i dag en stk. 140 liter avfallskasse hver, og kostnaden for tømming 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 det er fort gjort å komme i «urytme» når man må hoppe over innsamlingsdager som faller på helligdager. Dette må både CDV og styret følge opp fra gang til gang. Desember 2017 var utfordrende, noe som også fortsatt i januar/februar 2018. Forholdet ble fortløpende tatt opp med Renovasjonsetaten, både fra styrets side og fra vaktmester.

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

Ved årsskiftet 2017/18 har styret blitt informert om at Grønmo og Haraldrud avfallsstasjon har fått utvidet åpningstid til kl 21.30. Styret oppfordrer beboerne til å benytte seg av dette tilbudet. Samtidig er det også blitt innført krav om bruk av gjennomsiktige sekker.

Dyreutvalget

Utvalget mottok få søknader i 2017. 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 interessegruppe på Facebook beregnet på Nordskrentens beboere. Denne benyttes av ca. 180 beboere og hvor man har endret formen fra en uformell dialog med styret til å være ren informasjonskanal. 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

Noen fellesgjerdene ble skiftet/reparert samt malt også i 2017, stort sett av innleide lokale ungdommer. Flere oppganger ble også malt i løpet av sommeren. Utemøblene (bord og benker) ble spylt av enkelte beboere og CDV. Utemøblene fikk deretter flere malingsstrøk, det siste ble utført av innleide ungdommer.

Firmaet Lekeplassinspektørene foretar tilsyn med lekeplassene våre hvert år. Eventuelle pålegg blir fulgt opp av styret og utbedret av CDV. Lekeplassene er nå oppgradert i henhold til forskrift om lekeplass og lekeplassutstyr.

Blomsterbed og enkelte andre grøntområder har også i 2017 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 pga 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. Disse meldingene var til dels motstridende, slik at styret valgte å legge trefellingsprosjektet på is frem til vinteren 2017/18 for dermed å skaffe seg tid til å fatte de rette vedtak og gjøre de rette tiltak.

Nordstua

Nordstua er felleslokalet i Lv 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 ca 30 arrangementer i løpet av et år i Nordstua.

Sikkerhet -HMS

Styret står ansvarlig for å gjennomføre internkontroll, men også ved å delegere kontrollarbeidet til 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 årsskiftet 2017/18 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 CDV. Mette Løseth er HMS-ansvarlig i borettslaget.

Det er montert overvåkningskamera i garasjelegget.

Radonmåling

På grunn av sprengning på Vestskrenten Brl sitt område, ønsket vi å sikre oss med tanke på at evt radongasser fra grunnen hadde fått nye veier til overflaten. Av den grunn ble det satt i gang et nytt prosjekt for radonmåling. Siden radongassen kommer fra grunnen, så er det kun rekkehusleilighetene som blir sjekket. Radonmålere ble levert ut personlig til de enkelte beboere i oktober, disse målerne skal samles inn igjen ultimo februar 2018. Konklusjon fra målingene blir informert gjennom Bladlusa, evt tiltak blir satt i gang straks data som tilsier det foreligger.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Nordskrenten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning & Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 90133545

Renhold

Borettslaget har avtale med TBB Driftstjenester AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med OBOS på telefon: 23 16 51 00. Skiltede regler må overholdes, ellers kan man bli ilagt kontrollavgift. P-service utfører kontroll.

Disse kan nås på telefon: 412 55 384.

Nøkler/skilt

Nøkler, skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, telefon: 45 43 54 14 eller styret@nordskrenten.no. Beboere plikter å ha standard skilt på postkasse og ringeklokke.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83034655. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nordskrenten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Nordskrenten Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum varme.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Styret vedtok på tampen av 2015 å innføre kollektivt bredbånd på 20/10 Mb med en pris på 155 kr i måneden, noe som var 244 kr billigere enn individuell avtale om samme hastighet. Abonnementet gir også svært gode rabatter for de som ønsker å kjøpe raskere bredbånd enn det som inngår i den kollektive avtalen. Prisen blir belastet som spesifisert del av felleskostnadene («husleien») hver måned. Avtalen ble iverksatt i januar 2016 og vil bli reforhandlet i januar 2019.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 oppg. 46 avdekket etter 30 år (konstruksjonsfeil)

Årsak til taklekkasjen i oppg. 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 Lv. 92-ABCD

Utbedring av drenering rundt Lv 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/Lv 76 (nedover gangvei til 58)

Byttet ut bom ved hovedinnkjørsel v/Lv. 56

Installert overvåkingskamera i en oppgang.

2015 Montert nytt rekkverk Lv 58-60, samt ved Lv 66/72/74.

Montert nytt rekkverk ved nedgang til garasje Lv 50/52/56.

Installasjon av 10 stk El-bil ladestasjoner.

Rehabiliterert lysanlegg i to oppganger Lv 44 og 84.

Skiftet ca 40 vinduer, balkongdører og inngangsdører.

Ny granittrapp ved Lv 66-74, samt foran Nordstua.

Ny sandkasse ved Lv 66.

Ferdigstilt nytt kjøkken i Nordstua.

2014 Oppgradert utearealet, Lv 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 (Lv. 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 brannslukningsapparater for samtlige leil, (fullføres mai 2013).

Div trefelling både mellom rekkehusene og mot Bunnefjorden.

Radongassmåling utført for 70 leiligheter (67 rekkehus/3 blokkleil), 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 nr. 92-112 og nye søppelhus til nr. 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.