



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 205 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTSKRENTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 848205052

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 870 676	16 480 690
Sum inntekter		17 870 676	16 480 690
Kostnader			
Lønnskostnad		722 535	659 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		602 306	602 306
Annen driftskostnad		14 533 419	20 332 173
Sum kostnader		15 858 259	21 593 702
Driftsresultat		2 012 417	-5 113 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		255 493	231 547
Sum finansinntekter		255 493	231 547
Annen finanskostnad		2 912 205	2 274 374
Sum finanskostnader		2 912 205	2 274 374
Netto finans		-2 656 712	-2 042 827
Resultat før skattekostnad		-644 295	-7 155 839
Årsresultat		-644 295	-7 155 839
Totalresultat		-644 295	-7 155 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-644 295	-7 155 839
Sum overføringer og disponeringer		-644 295	-7 155 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 782 936	6 385 242
Sum varige driftsmidler		146 661 562	147 263 868
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		543 084	461 671
Sum finansielle anleggsmidler		547 734	466 321
Sum anleggsmidler		147 209 296	147 730 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		93 760	30 431
Andre fordringer		750	70 262
Sum fordringer		94 510	100 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 018	2 608 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 018	2 608 327
Sum omløpsmidler		4 975 528	2 709 020
SUM EIENDELER		152 184 824	150 439 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 226 890	26 871 186
Sum opptjent egenkapital		26 226 890	26 871 186
Sum egenkapital		26 256 890	26 901 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 956 966	49 058 910
Øvrig langsiktig gjeld		71 365 910	71 301 981
Sum annen langsiktig gjeld		123 322 876	120 360 891
Sum langsiktig gjeld		123 322 876	120 360 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 871	342 124
Leverandørgjeld		1 238 107	2 072 686
Skyldige offentlige avgifter		528	445
Annen kortsiktig gjeld		1 350 552	761 877
Sum kortsiktig gjeld		2 605 058	3 177 132
Sum gjeld		125 927 934	123 538 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 184 824	150 439 209



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 502449

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 205 052
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTSKRENTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 870 676	16 480 690
Sum inntekter		17 870 676	16 480 690
Kostnader			
Lønnskostnad		722 535	659 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		602 306	602 306
Annen driftskostnad		14 533 419	20 332 173
Sum kostnader		15 858 259	21 593 702
Driftsresultat		2 012 417	-5 113 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		255 493	231 547
Sum finansinntekter		255 493	231 547
Annen finanskostnad		2 912 205	2 274 374
Sum finanskostnader		2 912 205	2 274 374
Netto finans		-2 656 712	-2 042 827
Resultat før skattekostnad		-644 295	-7 155 839
Årsresultat		-644 295	-7 155 839
Totalresultat		-644 295	-7 155 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-644 295	-7 155 839
Sum overføringer og disponeringer		-644 295	-7 155 839



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 782 936	6 385 242
Sum varige driftsmidler		146 661 562	147 263 868
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		543 084	461 671
Sum finansielle anleggsmidler		547 734	466 321
Sum anleggsmidler		147 209 296	147 730 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		93 760	30 431
Andre fordringer		750	70 262
Sum fordringer		94 510	100 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 018	2 608 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 881 018	2 608 327
Sum omløpsmidler		4 975 528	2 709 020
SUM EIENDELER		152 184 824	150 439 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 226 890	26 871 186
Sum opptjent egenkapital	26 226 890	26 871 186
Sum egenkapital	26 256 890	26 901 186
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 956 966	49 058 910
Øvrig langsiktig gjeld	71 365 910	71 301 981
Sum annen langsiktig gjeld	123 322 876	120 360 891
Sum langsiktig gjeld	123 322 876	120 360 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 871	342 124
Leverandørgjeld	1 238 107	2 072 686
Skyldige offentlige avgifter	528	445
Annen kortsiktig gjeld	1 350 552	761 877
Sum kortsiktig gjeld	2 605 058	3 177 132
Sum gjeld	125 927 934	123 538 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	152 184 824	150 439 209



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 501

Vestskrenten Borettslag



Velkommen til generalforsamling i Vestskrenten Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 22:00 og lukker 15. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på: <https://vibbo.no/501>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00, Holmlia kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta på generalforsamlingen, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Mulighet til å kreve rent fysisk møte ihht lov om borettslag § 7-4 (4):

Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årets generalforsamling gjennomføres digitalt med fysisk oppmøte og digital stemmegiving. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det.

Styret har satt fristen for å kreve rent fysisk møte til 5 dager etter at innkallingen er sendt ut.

Hvis det blir et møte med fysisk avstemning hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Stemmeseddel for manuell stemmegiving:

Stemmeseddel for manuell stemmegiving ligger bak i innkallingen. Denne kan brukes dersom du ikke kan delta digitalt. Andelseierne kan også skrive ut de aktuelle siden fra innkallingens digitale versjon. Manuelle stemmesedler leveres styret (enten på det fysiske møte i Holmlia kirke eller i styrets postkasse under Nordåssløyfa 2) mens avstemningen gjennomføres, dvs. senest innen 15. mai kl 22:00.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker
7. Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien
8. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1
9. Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2
10. Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene
11. Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer
12. Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV
13. Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling
14. Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene
15. Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap
16. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1
17. Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2
18. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1
19. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2
20. Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak
21. Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VESTSKRENTEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Johan Hake velges som møteleder. Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Walter velges som protokollfører. Vibeke Liane og Therese Markl velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 501 Årsregnskap 2024.pdf
2. 0501 Revisjonsberetning.pdf
3. 501 Vestskrenten styrets arbeid 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 625.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 625.000,-.

Sak 6

Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Vi skal nå i gang med et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Å sette opp solceller i forbindelse med dette vil være en fordel av flere grunner. Det finnes allerede en rigg og vi har allerede pågående arbeider. Dette vil være en fordel både økonomisk, og for å minimere total belastning ved anleggsvirksomhet. Solceller er bra for å øke produksjonen av fornybar energi, og å spare penger på nettleie og moms i forbindelse med strømkjøp. Den vil også gjøre oss selvforsynt med deler av strømmen, deler av året.

På generalforsamlingen i 2024 vedtok vi:

«Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være: 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Dersom styret konkluderer med at borettslaget bør etablere solcelleanlegg, skal saken legges frem på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til beslutning iht. vedtektenes pkt 8-3(2)1.»



Både Enova og Oslo kommune gir støtte til solceller, og man kan få støtte fra begge steder på samme prosjekt. Hos Enova vil solceller være del av energieffektivisering, alene vil ikke solceller utløse støtte, men hvis man søker i forbindelse med energisparetiltak vil solceller kunne øke støtten betraktelig. Styret ser det derfor som hensiktsmessig å sette opp solceller i forbindelse med etterisolering og utskiftning av vinduer, for å få mest mulig av kostnadene dekket gjennom støtteordninger.

På beboermøte i Holmlia kirke 21.10.2024 ble en oppdatert utregning laget av Multiconsult lagt frem. På bakgrunn av denne fremmer styret nå en sak med ønske om å installere solceller på rekkehus og blokker forutsatt at vi får innvilget støtte fra Enova og Oslo kommune.

Utregningene fra Multiconsult som ble lagt frem for beboermøtet viste at vi gjennom å søke både Enova og Oslo kommune om støtte kan vi få dekket 3,8 mill. kr for å legge solceller på tak av rekkehusene. Kostnaden for installasjonen er beregnet til å være 8,7 mill., da vil støttebeløp dekke 44 % av tiltakskostnaden for solceller. De endelige tallene kan avvike noe, men ikke betraktelig. Med så høy støtte vil solceller bli lønnsomt for oss som borettslag. Avhengig av nedbetalingstid på lån vil kapitalkostnaden med renter og avdrag på restbeløpet dekkes inn av sparte utgifter til energi. En stor del av de sparte utgiftene vil bli synlig for beboerne som lavere strømregning.

Taket på rekkehusene ble skiftet for ca. 20 år siden. Tak har en levetid på 50 år, og levetiden på de nåværende takene vil da være lengre enn levetid for solceller på 25 år. Det er heller ikke knyttet bekymring til takenes bæreevne.

Styret ønsker også å legge solceller på blokkene, gitt støtte fra Enova og Oslo kommune. Grunnen til at vi ønsker å legge på rekkehusene først, er at det er en fordel å gjøre det i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet som nå skal i gang. Det er mulig å først søke støtte til rekkehusene, og siden søke støtte til blokkene. Søknad for det ene prosjektet avkorter ikke støttebeløpet til det andre prosjektet. Styret ønsker derfor i denne saken å fremme vedtak om å sette opp solceller både på utvalgte rekkehus (de husene som består av 4 eller flere boenheter), og på blokkene.

Søknad om støtte til solceller på blokkene vil bli sendt i forbindelse med vedlikehold og utskiftning av vinduer og terrassedører i blokkene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på utvalgte rekkehus, de med 4 enheter eller flere boenheter, som del av vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man mottar støtte fra Enova og Oslo kommune. Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på blokkene i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man får støtte fra Enova og Oslo kommune

Sak 7

Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I 2023 utredet styret hvem som har ansvar for å vedlikeholde altaner (verandaer). Det står ikke eksplisitt i vedtektene noe om hvem som har dette ansvaret, men praksisen hadde frem til det tidspunktet vært at dette var beboers ansvar, ettersom et overveldende flertall av altanene er oppført av beboerne selv. Etter en juridisk betraktning fremkom det imidlertid at da altaner er en del av huset må det tolkes å være en del av det ytre



vedlikeholdet, som styret har vedlikeholdsansvaret for. Det betyr at beboere som oppfører verandaer påfører fellesskapet en ekstra utgift som foreløpig ikke balanseres av en ekstra inntekt til borettslaget.

Styret ønsker å innføre et eget altantillegg på husleien for de beboere som har en altan, slik at det ekstra vedlikeholdet balanseres med en ekstra utgift for de beboerne. Størrelsen på avgiften må være forutsigbar. Per nå betaler de som har bygget ut rekkehuset en ekstra avgift på 12 kr / kvm. Dette innebærer en ekstra avgift på gjeldende rekkehus på 75 kr – 400 kr i måneden.

Størrelsen på altantillegget er krevende å beregne. Det er forhold knyttet til vedlikehold av altaner som vil variere. I naboborettslaget Nordskrenten har de lenge hatt et altantillegg på 100 kr pr måned. Dette er ment over tid å skulle kunne dekke at en altan blir gjenoppbygget i sin helhet. Tillegget har vært det samme over lang tid og de vurderer nå å øke det.

Styret foreslår å innføre et fast månedlig altantillegg på 150 kr i måneden for de som har altan. Avgiften baseres ikke per kvm, men det vil gjøres justeringer for de som har altan over en halv fasade og for de som har altan på to fasader. Per nå er det ca. 90 andeler som har altan. Altan over tilbygg foreslås fritatt, da disse boenhetene allerede betaler et tillegg. Tillegget reguleres årlig etter prisvekst.

Forslag til vedtak

I «RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I VESTSKRENTEN BORETTSLAG» legges det til et punkt II C3: C3 ALTANTILLEGG Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold er f. t. estimert til 150 kr pr måned for en frittstående altan (ikke over tilbygg) bygget langs en hel side. Boenheter som har altan langs en halv side, får en utgift på 75 kr per måned og boenheter som har altan på to sider får en utgift på 250 kr pr måned. Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jf. pkt. II A8).

Sak 8

Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Porttelefoner og anskaffelsesprosessen og økonomien i det. I det ligger også manglende brukerundersøkelse og ønsker sett i forhold til hva som er valgt.

I forbindelse med anskaffelse av porttelefoner så kan ikke det ses å være en del av det som er anbefalt i Vedlikeholds nøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold, anbefalt i Vedlikeholdsnøkkelen eller som en del av det som er planlagt vedlikehold. Da virker det noe forhastet at styret plutselig inngår en leiekontrakt om nytt portåpnersystem, når det for ett år siden ble sagt at det 40 år gamle fjernvarmesystemet måtte rehabiliteres pga stadige lekkasjer. Dessuten er løsningen langt i fra universell eller spesielt driftssikker, noe som er erfart fra dag 1. Bortsett fra styremedlemmer fra blokkene var valget ukjent. Derfor ønskes det at styret redegjør for hvordan denne anskaffelsen skjedde og beslutningsgrunnlaget for det. I det ligger om det er foretatt god nok spesifisering og anbudsprosess. Og hvilke prøveperiode som er avtalt. Det set i lys av at dagens App liv er for ustabil med for mange ukjente som skaper utfordringer. Det er diskriminerende å pålegge noen å koste en enhet som per nå innledningsvis koster 1500 kr og som på sikt vil koste 5000kr når den gamle blir



utdatert pga oppdateringer eller andre forhold. Med dagens 5 års avtale så vil man risikere å måtte kjøpe ny enhet om styret velger en annen leverandør om 5 år.

Styrets innstilling

I 2021 leverte OBOS prosjekt den så kalte vedlikeholdsnøkkelen, som identifiserer og anbefaler en plan for flere større vedlikehold borettslaget må gjennomføre de nærmeste årene. Dette er anbefalinger som styret bruker i sine langsiktige prioriteringer. De siste årene har vi installert brannvarslingssystem, byttet sikringer i fellesanlegg og ikke minst satt i gang et større vedlikeholdsprosjekt av ytre vedlikehold og etter hvert av vannrør i blokkene og vedlikehold av fjernvarme systemet, med radiatorer og rør inne i blokker og rekkehus. Det er riktig at det ikke står noe om porttelefonlegget i vedlikeholdsnøkkelen men det har ikke hindret porttelefonsystemet til å feile. I årsmeldingen redegjør styret i mer detalj for prosessen for valg av nytt porttelefonsystem.

For å møte det store vedlikeholdsbehovet som vedlikeholdsnøkkelen anbefaler fikk styret levert et omfattende forslag for rør og våtroms rehabilitering fra OBOS Prosjekt i 2022. Det ble gjennomført 2 beboermøter hvor forslagene ble presentert og kommentert. Styret var usikker på noen av de faglige rådene og satte derfor ned en egen vedlikeholdsgruppe som arbeider med et langsiktig vedlikehold. De fikk også et utvidet mandat å se på ENØK tiltak. Styret og gruppen har så informert beboerne gjennom nyhetsbrev og de har gjennomført 2 beboermøter i 2024. Styret mener derfor at vi både har en langsiktig plan for vedlikeholdet og at vi informerer beboerne jevnlig om denne planen. Styret mener derfor at vi allerede har et grundig og planmessig arbeid med vedlikehold og at vi oppfyller informasjonsplikten overfor beboerne.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 1.

Forslag til vedtak

Styret skal prinsipielt utarbeide en vedlikeholdsplan for de kommende 2-5 år og bør ha som hoved regel å holde seg til den i sitt daglige arbeid. Ved uforutsette skader eller forhold som kommer akutt så kan styret velge å foreta ekstraordinære beslutninger. Styret har plikt og rett til å beslutte alminneligvedlikehold, men styret må pålegges og fremlegge og holde Generalforsamlingen bedre og mer løpende orientert før beslutningene tas. Det for å sikre at valg og løsninger er i henhold til hva generalforsamlingen ønsker så langt det lar seg gjøre. Generalforsamlingen må ha en rådgivende og påvirkende evne i de store linjene.

Sak 9

Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Se sak 8.

Styrets innstilling

Når det så gjelder bytte av porttelefonsystem mener styret at det er noe vi har ansvar for å utbedre når det har sluttet å virke i enkelte oppganger. Styret kan imidlertid forstå den frustrasjonen flere blokkbeboere har opplevd i forbindelse med valget av nytt porttelefonsystem. Styret har tatt selvkritikk på at vi ikke involverte beboerne bedre i prosessen med valg av trådløst system og vi forstår at flere er skeptiske til bruk av telefon som primært svarapparat. Styret har derfor tilbudt de beboerne som ønsker et fast svarapparat, å kjøpe dette til



en subsidiert pris. Styret er uenig med forslagstillere om at styret har ansvar for at et slik apparat blir installert i alle leiligheter ettersom svarapparatet primært er telefonen. Vi minner også om at det ikke er styret, men fellesskapet som ville ha betalt for disse svarapparatene.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslag til vedtak 2.

Forslag til vedtak

Styret skal sikre en enhet inne i hver bolig som skal erstatte dagens gamle inne del. Denne må kostes av styret. Både med tanke på kapabilitet og sikkerhet så skal det være en enhet som bare skal virke.

Sak 10

Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmekabler i blokkene for oppkjøring fra garasje vurderes ikke vedlikeholdt. Her må styret se på en total plan for hvordan de skal sikre området sitt for fremkommelighet både for gående, syklende og kjørende. Styret kan ikke legge til veie vinteren i år som bakgrunn for hvordan sikre veiene våre. Det eneste vi vet er at været blir mer og mer svingende og det vil med stor sannsynlighet bli mere is og glatte forhold pga. klima endringer. Slik denne veien opp fra garasjene i dag er utformet så er den direkte farlig både pga. bredde på veien og de krappe svingene med biler i stor hastighet. Også fremkommelighet for rullator og rullestol er ikke bra på vinter her. Og legge opp til at vaktmester skal øke måking er vel ikke noe trøst for de som drar tidlig eller sent samt når det er speilblankt med vann rundt 0 føre.

Beboere med kjøkkenutsikt til garasjeinngangen til blokkene observeres fra tid til annen kaos vinterstid ned den bratte bakken ut/inn garasjene. Og biler som på glatt is og våt snø har sklidd ned, der det er el-billading.

Dagens vaktmester fjerner snø i vinter med løvblåsere. Slike fjerner kun tørr snø. De forsterker derimot utfordringene ved våt snø og is.

Styret har ansvar for sikkerhet og kan bli gjort personlig ansvarlig økonomisk og til og med personlig straffet for mangelfull sikkerhet.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller om at nedkjørselen til garasjene under blokkene er krevende vinterstid. Kolbotn elektro mener at det nok er kabelbrudd i noen av varmekablene som er installert i bakken og effekten av disse som helhet derfor er redusert. Styret har vurdert å installere nye varmekabler. Dette er svært kostbart og både tidligere og nye vaktmestere har kommentert at det uansett ikke vil være mulig å holde denne bakken snøfri under de mest krevende dagene, også med velfungerende varmekabler. Styret har derfor bedt vaktmesteren om å brøyte oftere under de meste krevende dagene i den bakken og i bakken opp to-etasje garasjen ved Lusetjernveien, som ikke har varmekabler i det hele tatt.

Styret mener at forholdene i disse to bakkene har vært tilfredsstillende i vinteren 24/25. Dette kan til stor grad skyldes den milde vinteren, men vi mener også at rutinen til de nye vaktmesterne har bidratt. De myke trafikantene oppfordres til å bruke gangveiene mellom blokkene.



Styret mener derfor at vi har tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må vedlikeholde og utbedre veien samt sikre den bedre mot glatte forhold. Det skal i det også sikre at både myke trafikanter og biler kan sameksistere her. MAO om ikke styret kan dokumentere annen like bra løsning uten varmekabler så bør det utbedres asap.

Sak 11

Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her må styret totalt vurdere dagens bommer og veier samt merking av kjøring til de enkelte hus blokker. Har ved flere anledninger opplevd at TAXI og andre kjøretøy nekter å kjøre inn til oss pga bratte og glatte veier. Spesielt blokkene er utsatt da det er bratt og svingete ned begge innkjøringene som ikke er ved blokkene ned til garasjene. Nedkjøringen ved blokkene der ligger bommen på en slik plass at det skaper utfordringer både og kjøre inn og ut når det er glatt. Det problemet gjelder også her når det gjelder inn og ut med rullestol da det ved flere anledninger har vært så glatt at rullestol bare seiler ned der. Om styret mener noe med «bo lenge her» så må det bedres. I tillegg så er det fortsatt store utfordringer med biler og lastebiler som parkerer slik at man ikke kommer frem. Alle «bare skal» men oss som skal frem er de som blir stående og vente og selv om vi også bare skal rekke avtaler eller buss så må vi stå å vente på at kjøretøyet flyttes. En del av det er også at det i dag er kjøring opptil flere ganger om natta for levering av pakker og aviser mm var vel ikke det som var tenkt når nøkler ble gitt til avisbud mm.

Det er også registrert at beboere har fått gebyrer ved av- og på lasting utenfor bommene, mens innenfor ser det ikke ut til å være noen grenser for noen.

Styrets innstilling

Fremkommeligheten i borettslaget er krevende. Hvis en bil stopper på gangveien blokkeres fort fremkommeligheten for bevegelseshindrede som har rullestoler. Dette gjelder særlig ved blokkene som har ekstra stor trafikk grunnet antallet beboere som bor i blokkene. Bommene er med på å vanskeliggjøre bruk av kjøretøy inn i borettslaget, men ikke å hindre det. Noen borettslag har låste bommer, eller bommer man bare kan åpne med egen nøkkel. Styret har foreløpig ikke ønsket dette, da «nytte trafikken» også begrenses ved en slik løsning. Generelt oppfordres beboerne til å vise hensyn og unngå kjøring dersom det ikke er helt nødvendig. Styret kontakter også på jevne mellomrom enkelte aktører som er observert å kjøre for fort på gangveiene. Vi har også for to år tilbake vært i direkte kontakt med flere av aktørene og oppfordret de til å kjøre mer forsiktig på gangveiene og vi mener at kjørselen har blitt bedre.

Forslagstiller ønsker også at styret skal vurdere hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy. Styret ser ikke hvordan dette kan gjøres på en kost-effektiv måte som ivaretar beboers personvern.

Styret er klar over at bommen ved NS 2 er plassert midt i en bakke og vil vurdere alternative plasseringer av denne til et flatere område. Det går også an å installere varmekabler i denne bakken, men her må kost-nytte nøye vurderes.



Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak

Styret må se på plassering og løsning rundt dagens bomber samt vurdere hvordan bommene kan være med på å ytterligere redusere unødvendig kjøring samt kjøring på natta. Styret må i denne sammenheng også se på og foreta en vurdering av hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy.

Sak 12

Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her må styre sikre at det fungerer bedre en i dag. Både kapasiteten du får, og oppetiden er noe uklart (Vet at styret ønsker man skal rapportere feil). Her må styret nå inn og kartlegge og sette front mot leverandør. Videre så må det vurderes om hva som er veien videre. Vi ser Telia ikke klarer å levere TV2 samt er stadig i konflikt med sine partnere så det er ikke bra. Ser også at svar tid for de som spiller data spill er elendig her i vårt system samt at styring av frekvensene spesielt på 2,4G båndet er fraværende noe som gjør at de fleste får dårligere trådløst internett. Her må det lages kjøreregler for bruk av kanalene. For 2,4G så bør bare kanal 1 – 6 – 11 med max 20Mhz båndbredde brukes som et eksempel.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagsstiller at Internett har vært ustabil og kvaliteten ikke har holdt mål. Styret har derfor hatt ekstra fokus på dette sommer og høst 2024 og bedt Multinett foreta oppgraderinger av infrastruktur for å utbedre dette. På grunn av den manglende leveranse av Internett, har styret fremforhandlet en tilbakeføring av en hel månedsavgift for Internett og TV.

Når det gjelder kartlegging av dagens situasjon er styret avhengig av beboerne, og at de melder inn sine utfordringer. Styret har derfor gått ut med oppfordringer til beboerne om å melde feil. Forslagsstiller ønsker at styret skal ta kontakt med hver enkelt beboer for å kartlegge behovet for utbedring, men mener det er mer hensiktsmessig at beboerne tar kontakt direkte med styret når de opplever problem, slik flere beboere allerede har gjort.

Multinett er den dag i dag i forhandlinger med Telia om tjenesten, herunder pris og innhold. De er også i forhandlinger når det gjelder fiber. Dette er noe styret vil komme tilbake til når endelig avklaring foreligger. Når det kommer til TV2 håper vi at partene kommer til enighet om kort tid, da vi er helt enig i at dette drar seg veldig ut.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på denne utfordringen og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styre må sette ned en gruppe for å se på dagen løsning og finne en løsning for fremtiden. Samt se på hvordan sikre Wifidekningen best for alle. Det inkluderer å se på fiber.



Sak 13

Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hybrid generalforsamling er ikke en heldig løsning med dagens måte å arrangere det på. En foretrukket måte vil være at man har en ekstern mulighet for å delta og at avstemmingen og diskusjonen foregår der og da.

Styrets innstilling

Styret har de siste årene gjennomført de ordinære generalforsamlingene som så kalte hybride møter. Selve generalforsamlingen med avstemning foretas digitalt, men det gjennomføres et fysisk møte hvor årsberetningen og sakene kan presenteres. Det åpnes også opp for at sakene på dette møtet kan endres og nye forslag til vedtak kan foreslås.

Styret ser at det er fordeler og ulemper med hybride møter og vi har en diskusjon hvert år om hvilken type møte vi ønsker. Foreløpig har flertallet ment at fordelene veier tyngre enn ulempene, men vi stiller oss åpne for hva generalforsamlingen mener om dette temaet.

Forslag til vedtak

Inntil hybrid modellen blir forbedret så foreslås at vi går tilbake til fysisk generalforsamling med avstemming og beslutning under den enkelte sak. Det for å sikre at de som stemmer får med seg diskusjonen fullt ut.

Sak 14

Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her må styret sikre at all informasjon når ut til samtlige uavhengig av form. Og dagens Vibbo er en veldig dårlig plattform med store mangler som informasjons kanal. Det sammen gjelder at med redusert og til dels fullstendig manglende skriftlig info så må det snarest finnes en bedre form og mer skriftlig i papirs form. Det er også merket av for mangler på det på vedlikeholds nøkkelen at det ikke er tilfredsstillende.

Styrets innstilling

Styret jobber aktivt med informasjonsarbeid. På Vibbo har vi Tema-sider som informerer om faste rutiner, kalender for kommende større hendelser og ikke minst en god mulighet for beboere til å kjapt ta kontakt med styret om saker de ønsker mer utfyllende svar på. Styret bruker forholdsvis mye tid til å svare så fort vi kan og etter beste evne på disse henvendelser. Styret mener at Vibbo plattformen ikke bare er tilfredsstillende for dette formålet, men også er forholdsvis god. Vi har undersøkt hvilke alternativ vi kan ha og de plattformer vi har sett på har vært dårligere enn Vibbo.

Styret bruker også Nyhetsbrevet, som kommer ut fem ganger i året, til å nå ut med informasjon om pågående prosjekter. Flere beboere bruker anledningen til å ta kontakt direkte med styret om saker som blir informert i Nyhetsbrevene. Da får styret anledning til å utfylle og respondere på saker som har vært uklart, men det ger



også beboerne anledning til å komme med innspill til en sak som styret så prøver å lytte til. Nyhetsbrevet blir delt ut i fysisk form til beboere som ikke har logget inn på Vibbo eller har motsatt seg elektronisk kommunikasjon.

På Vibbo bruker vi også Nyheter til å informere om spesielle større hendelser som ikke sammenfaller med utgivelsen av et nyhetsbrev, eller når vi ønsker å gi ekstra oppmerksomhet rundt ett tema.

I forbindelse med større beslutninger prøver styret å informere på best mulig måte om både kommende og besluttede prosjekter. Skriftlig informasjon rundt store prosjekter er krevende ettersom det er flere ulike beslutninger som må tas løpende. Men styret har forståelse for at særlig større endringer og investeringer bør informeres om mer grundig. Derfor har det blitt gjennomført to beboermøter i 2024 og vi planlegger minst ett til i 2025. På disse har det vært gode muligheter til å komme med innspill og kommentarer. I anledning bytte av porttelefoner og innhenting av tilvalg for vinduer har styret også gjennomført så kalte åpne styrerom hvor beboerne kan besøke styrerommet på kveldstid for å spørre styret om mer spesifikke ting.

Styret mener at vi har et tilstrekkelig fokus på informasjonsarbeidet og vi mener forslaget vil bety uforholdsmessige merarbeid for styret og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en mer tydelig og klar kommunikasjons strategi og legger frem for general forsamlingen. Det for å sikre at all informasjon kommer ut til alle beboere. I det ligger også at før eventuelle beslutninger og vedtak som vil kunne påvirke beboere, så skal det være full informasjon og konsekvens av det som skal skje være informert alle beboere slik at de kan komme med innsigelser eller bidrag til det som kommer. Og omfattende endringer bør begrunnes og utredes med bakgrunn av beboer undersøkelser der det er naturlig.

Sak 15

Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blokkene ble nedstemt for en tid tilbake da det var oppe til votering at fordeling av varmetapet burde fordeles mer rettferdig da blokkene selv dekker store deler av fordelings tapet innenfor sin egen måler. Det med begrunnelse at det snart skulle komme en løsning på det slik at det var kun et kortsiktig problem stilling. Slik planene ligger nå så vil det ikke være klart for at blokkene får løst det problemet innenfor de neste 3-5 årene. Og sett i lys av at styret ønsker å prioritere tiltak i rekkehusene så bør det nå vurderes om blokkenes belastning av varmetapet dekkes fullt ut av rekkehusene. Skjevheten er alt for stor mellom rekkehus og blokker.

Styrets innstilling

Dette forslaget ble foreslått på generalforsamlingen i 2024 og ble da nedstemt. Siden den gang har styret nå komme lengre med våre forhandlinger med Hafslund Celsio. I den nye avtalen vil behovet for å fordele et varmetap fjernes ettersom hver beboer vil betale direkte til Hafslund Celsio basert på det forbruket de faktisk har.

Styret mener at behovet for å fordele varmetapet vil bortfalle med ny avtale med Hafslund Celsio og oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Rekkehusene dekker varmetap utenfor målerne mens blokkene dekker sin måler inklusive sitt eget varme tap.



Sak 16

Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sett i lyset av de siste prosjektene slik som Røykvarsler, Videoovervåking, Garasje rehabilitering og Porttelefon så viser alle disse at det er svakheter og mangler med informasjon og sikring av prosjektet før start. Det har vært påpekt ved flere anledninger at styrt bør utarbeide en sjekk liste for å sikre at elementære forhold ikke gjentas. I tillegg så bør anbudsprosessen med anbuds papirer være mer åpne slik at engasjerte beboere kan se på det og komme med innspill før det sendes ut.

Styrets innstilling

Styret stiller seg spørrende til premissene til forslagsstiller. Ved hver enkelt av de nevnte prosjektene har styret gjennomført en grundig vurdering av behovet og så gjennomført anbudsrunder. Styret har så informert om beslutningen og gjennomføringen. Ved større prosjekter, som f.eks. ved garasjerehabiliteringen inngås egne kontrakt for å håndtere styrets ansvar for sikkerhets-, helse- og arbeidsmiljøplan, såkalt SHA-avtale. Styrets oppgave vil så være å påse at denne følges og når den ikke følges, påpeke det for entreprenøren og kreve utbedringer. På prosjekter hvor vi ikke har SHA-avtale er det styret som har ansvaret å følge opp kvaliteten på utført arbeid og for å sikre at sikkerhetsrutiner følges.

For større anskaffelser og inngåelse av større kontrakter har styret allerede følgende rutiner:

Vi tilstreber å ha faste leverandøravtaler for alle løpende oppdrag. For enkeltoppdrag som ikke dekkes av faste leverandører bør det normalt innhentes tilbud fra minst 3 ulike leverandører dersom leveransen antas å overstige 125 000 inklusive mva.

Dette følger statens anskaffelsesreglement.

Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styre etablerer sjekklister og legger frem for general forsamlingen neste år.

Sak 17

Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Se sak 16

Styrets innstilling

Se sak 16.



Styret mener at vi har en tilfredsstillende praksis og oppfordrer derfor generalforsamlingen å til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret etablerer rutiner for mer åpne anbudsprosesser.

Sak 18

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her må styret sikre at om de ikke klarer å dokumentere det historiske kostnaden at de klarer å dokumentere det for veien videre. Det slik at vi kan sikre at eier brøken gjenspeiler investeringen og kost fremover.

De prosjekter vi nå går inn i på henholdsvis 135Mill og 65Mill vil medføre at Blokkene subsidierer hvert rekkehus med 200000kr i snitt i «nå penger» og opp mot 330000kr over lånets tid basert på 30 år og 3,5% rente.

I tillegg så vil opptak av fellesgjeld gjøre at umiddelbart etter låneopptaket er gjort, så vil verdien på boligen synke drastisk. Også her vil rekkehusene bli subsidiert med flere hundre tusen i verdi tap pga den foreslåtte fordelingen av kost. Tapet kommer ved at verdien på boligen vil bli en total av salgssum og fellesgjeld noe som øker krav til låneevne for kjøper og reduserer verdi vurdering for selger.

Faktisk bør det være en interessant, prinsipiell sak for Høyesterett: Driftskostnader og fordeling av fellesutgifter ved ulike boligtyper og byggkonstruksjoner over et 100-årig perspektiv.

Styrets innstilling

Styret forstår at det reageres over skjevheten i de planlagte vedlikeholdskostnadene. Styret mener dog at det ville vært feil å ikke gjennomføre prosjektene og vi har fått generalforsamlingens samtykke til det.

Styret stiller seg også spørrende til forslaget, hva er reell verdi av en leilighet? Er det markedsverdi så kjenner man den ikke før leiligheten er solgt. Hvordan skal vi få brutt alle borettslagets kostnader ned på de enkelte 300 stk. leilighetene på måter som ikke baserer seg på skjønsmessige vurderinger det kan krangles om over lang tid? En detaljert bokføring av regnskapet vil også være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Avslutningsvis; hvis generalforsamlingen mener at styret skal ha ansvar for å sikre at eierbrøken er i samsvar med reelle verdier, så stiller brl.oven § 5-19 noen krav til hva som da må til. Terje Sjøvold, OBOS advokat, skriver om denne paragrafen i sin bok om borettslagsloven, at adgangen til å påberope seg endrede verdier som grunnlag for å endre eierbrøken, er at verdiene mellom leilighetene har endret seg i størrelsesorden 15-20 %. Styret kan ikke se at verdiene har endret seg med så store beløp. Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret etablerer med umiddelbar virkning en bokføring som sikrer at avvik i investeringer mot eierbrøken blir holdt løpende oppdatert.



Sak 19

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Se sak 18

Styrets innstilling
Se sak 18.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må over tid sikre at eierbrøk og kostnad er i samsvar både med kostnader og reelle verdier.

Sak 20

Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelshaverne i borettslaget skal ha rett til å beslutte ethvert låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner.

Denne begrensningen innarbeides i vedtektenes 8-3 punkt (2) i form av et nytt punkt 7.

For oversiktens skyld gjengis vedtektenes 8-3 punkt (2):

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold*
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd*
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget*
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene*
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene*

Styrets innstilling

Styret er valgt av generalforsamlingen for å blant annet ivareta det lovpålagte vedlikeholdet av borettslagets bygninger og eiendom, jmfør borettslagsloven § 5-17 og vedtektene pkt. 5.2. Slik situasjonen har vært og er i vårt borettslag, har styret i forbindelse med lånefinansiering av det styret anser som lovpålagt



vedlikehold, ingen annen begrensning for hvor stort dette lånet kan være, enn den begrensning som følger av borettslagslovens § 3-3 om forsvarlig drift, hvilket betyr at styret plikter å ikke ta opp lån uten rimelig sikkerhet for at det kan betjenes gjennom felleskostnadene.

Selv om styret prinsipielt sett ser verdien av det økte beboerdemokratiet det ligger i at styret må innhente generalforsamlingens aksept for alle låneopptak av en viss størrelse, så vil kravet om et to tredjedels flertall fra generalforsamlingen legges begrensninger på arbeidet med nødvendig vedlikehold i borettslaget. Styret vil også advare mot ordningen å hente inn samtykke fra generalforsamlingen for låneopptak av praktiske årsaker. I forbindelse med det kommende vedlikeholdsprosjektet er det ikke slik at styret tar opp ett stort lån på f.eks. 100 mill. kr. Det styret vil gjøre, er å ta opp lån fortløpende etter hvert som entreprenørene skal betales, noe som skjer halvårlig eller kvartalsvis, helt avhengig av fremdriften og inngåtte avtaler. På denne måten ser styret for seg å spare fellesskapet for rentekostnader på lån som ikke trengs. Det vil både øke arbeidsbelastningen på styret og kostnadene for fellesskapet (det koster penger å leie saler store nok til å huse generalforsamlinger) om styret ved hvert låneopptak må kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å få dennes aksept.

Et annet praktisk uheldig forhold ved å ta inn et konkret beløp i vedtektene, som for eksempel den foreslåtte beløpsgrensen på 10 mill. kr, er at etter hvert som inflasjonen reduserer kjøpekraften må det jevnlig fremmes (helst årlig) sak om vedtektsendring for å fortløpende inflasjonsjustere dette beløpet.

Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

I vedtektenes punkt 8-3 (2) Styrets vedtak, inntas følgende i nytt punkt 7: 7. låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner

Sak 21

Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Med bakgrunn i senere års svært ulik stemmeavgivning mellom rekkehus og blokk hva gjelder vedlikehold/videreutvikling og nødvendige investeringer, vil jeg foreslå noe som skaper langsiktig fred og fordragelighet i Vestskrenten borettslag og mindre belastning for til enhver tids sittende styre.

Styrets innstilling

For å endre fordelingen av driftskostnader ved å endre eierbrøken kreves det samtykke fra alle andelseiere. Men det foreligger ikke noe nytt forslag på slik nøkkel og styret stiller seg derfor spørrende til forslaget. En detaljert bokføring av regnskapet vil være unøyaktig og uforholdsmessig tidskrevende og kostbart.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Driftsregnskapet deles i 3. 1) Drift og vedlikehold av rekkehusene. Fordelingsnøkkel basert på samme prinsipper som i dag, men da kun for rekkehusboligene. 2) Drift og vedlikehold av blokkene. Fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter, kun i blokkene. 3) Drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Det vil si gangveier, renovasjon, felles arealer, styrerom og lagerrom under NS2. Fordeling etter dagens fordelingsnøkkel til samtlige boenheter i borettslaget.



Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder ikke på valg:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åge Breiby Nordåssløyfa 4

Ian John Kenneth Luck Nordåssløyfa 30 A

Som styremedlemmer foreslås:

Steffen Heen Moen Nordåssløyfa 42 D

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Marianne Grøtte Nordåssløyfa 2

2. Mikael Toresen Nordåssløyfa 21 B

3. Geir Bergersen Nordåssløyfa 4

4. Per Skaug Nordåssløyfa 11

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Åge Breiby Nordåssløyfa 4

E. Som valgkomité foreslås:

Gyro Sølvsberg Nordåssløyfa 18

Liv Johanne Tysse Nordvik Nordåssløyfa 3 B

Tove Olsen Nordåssløyfa 4

Ingvild-Andrea Kilen Rørholt Nordåssløyfa 33 B

Bjørn Schmidt Lusetjernveien 12 B

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Nøyseth
- Steffen Heen Moen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Bergersen



- Marianne Grøtte
- Mikael Toresen
- Per Skaug

Valg av 5 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Bjørn Schmidt
- Gyro Sølvsberg
- Ingvild Andrea Kilen Rørholt
- Liv Johanne Tysse Nordvik
- Tove Olsen

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Johan Hake

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åge Breiby



VESTSKRENTEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-468 112	2 841 501
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-644 295	-7 155 839
Tilbakeføring av avskrivning	15	602 306	602 306
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 360 000	49 271 824
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 461 944	-46 018 126
Innsk. øremerk. bankkto		-17 484	-9 779
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 838 583	-3 309 614
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 370 470	-468 112

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 975 528	2 709 020
Kortsiktig gjeld		-2 605 058	-3 177 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 370 470	-468 112



VESTSKRENTEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 662 160	16 201 382	17 688 000	17 991 000
Ladeinntekter EL-bil		0	109 479	0	0
Antenneanlegg		89 308	40 761	42 000	42 000
Andre inntekter	3	119 208	129 068	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 870 676	16 480 690	17 750 000	18 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-122 535	-109 223	-113 000	-124 000
Styrehonorar	5	-600 000	-550 000	-550 000	-600 000
Avskrivninger	15	-602 306	-602 306	-602 000	-602 000
Revisjonshonorar	6	-16 625	-16 625	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-302 700	-287 465	-305 000	-320 000
Konsulenthonorar	7	-1 187 155	-263 507	-380 000	-410 000
Kontingenter		-60 000	-90 000	-90 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 521 948	-10 417 768	-2 286 000	-4 153 000
Forsikringer		-1 420 431	-1 385 329	-1 524 000	-1 705 000
Kommunale avgifter	9	-3 897 181	-3 357 394	-3 872 000	-4 393 920
Ladekostnader EL-bil		-195 416	-130 500	0	-200 000
Parkeringsplasser		0	-200	0	0
Energi/fyring	10	-88 535	-154 586	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 945 896	-1 828 158	-1 920 000	-1 997 000
Andre driftskostnader	11	-1 897 531	-2 400 641	-2 228 000	-1 880 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 858 259	-21 593 702	-14 188 000	-16 763 920
DRIFTSRESULTAT		2 012 417	-5 113 012	3 562 000	1 289 080
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	255 493	231 547	145 000	145 000
Finanskostnader	13	-2 912 205	-2 274 374	-2 764 000	-2 865 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 656 712	-2 042 827	-2 619 000	-2 720 000
ÅRSRESULTAT		-644 295	-7 155 839	943 000	-1 430 920
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-644 295	-7 155 839		



VESTSKRENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	5 782 936	6 385 242
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
Miljøbankkonto, øremerket		543 084	461 671
SUM ANLEGGSMIDLER		147 209 296	147 730 189
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		93 760	30 431
Forskuddsbetalte kostnader		0	70 263
Andre kortsiktige fordringer	17	750	0
Driftskonto OBOS-banken		2 653 586	2 542 093
Sparekonto OBOS-banken		2 227 432	66 234
SUM OMLØPSMIDLER		4 975 528	2 709 020
SUM EIENDELER		152 184 824	150 439 209
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		26 226 891	26 871 186
SUM EGENKAPITAL		26 256 891	26 901 186



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	51 956 966	49 058 910
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	514 210	450 281
SUM LANGSIKTIG GJELD		123 322 876	120 360 891

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 238 107	2 072 686
Skyldige offentlige avgifter	21	528	445
Påløpte renter		15 871	234 886
Påløpte avdrag		0	107 238
Energiavregning	22	1 346 700	758 718
Annen kortsiktig gjeld	23	3 852	3 159
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 605 058	3 177 132

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

152 184 824 150 439 209

Pantstillelse	24	126 851 700	126 851 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake

Ian John Kenneth Luck

Frank Nøyseth

Ingvild-andrea Kilen Rørholt

Åge Breiby

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 403 530
Kabel-TV	1 882 800
Trappevask	199 920
Parkeringsleie	131 956
Leietillegg for påbygg	56 058
Garasjeleie	10 800
Eiendomsskatt	4 436
Leie garasje	1 500
Avregning Strøm	-2 240
For mye bet. strøm el-bil for desember	-10 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 678 260

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 662 160

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	7 190
Salg av Lerret	1 500
Strøm 2022	518
Tilskudd fra Oslo Kommune	110 000
SUM ANDRE INNTEKTER	119 208

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 500
Påløpte feriepengene	-3 747
Arbeidsgiveravgift	-89 288
SUM PERSONALKOSTNADER	-122 535

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 2023/2024, og er på kr 600 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
OBOS Prosjekt AS	-39 175
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-69 063
Arkitekttjenester- Moderno AS	-1 062 667
SUM KONSULENTHONORAR	-1 187 155

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - Arkitekt Albjerk	-230 311
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt	-29 059
Hovedentreprenør I - Con - Rehab	-704 951
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-964 320
Drift/vedlikehold bygninger	-613 871
Drift/vedlikehold VVS	-275 897
Drift/vedlikehold elektro	-168 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 190 043
Drift/vedlikehold brannsikring	-220 697
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 088
Kostnader dugnader	-18 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 521 948

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 443
Vann- og avløpsavgift	-2 657 542
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-1 230 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 897 181

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 223
Fjernvarme	-13 313
SUM ENERGI / FYRING	-88 535

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-82 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 851
Driftsmateriell	-21 434
Vaktmestertjenester	-880 571
Vakthold	-260 477
Renhold ved firmaer	-198 990
Snørydding	-188 469
Andre fremmede tjenester	-55 308
Kontor- og datarekvisita	-76 859
Trykksaker	-12 819
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-40 031
Andre kontorkostnader	-10 977
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-858
Gaver	-1 446
Bank- og kortgebyr	-3 049
Velferdskostnader	-20 686
Konstaterte tap	-1 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 897 531

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 846
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 682
Kundeutbytte fra Gjensidige	149 836
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINNEKTER	255 493

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 905 094
Renter på leverandørgjeld	-7 111
SUM FINANSKOSTNADER	-2 912 205

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	137 050 000
SUM BYGNINGER	137 050 000

Tomten ble kjøpt i 1986 og 1994.

Gnr.191/bnr.103 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-978 707	
Avskrevet i år	-148 100	2 575 682
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2022	4 239 333	
Avskrevet tidligere	-635 900	
Avskrevet i år	-423 933	3 179 500
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet tidligere	-93 341	
Avskrevet i år	-30 273	27 755
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 782 936
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-602 306

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 31 Pålydende: kr 150.- Balanseført verdi: kr 4 650.-.

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring - Utlegg dobbelt utbetalt	750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	750

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023	-45 871 824
Økning tidligere	-3 400 000
Økning i år	-4 360 000
Nedbetalt tidligere	212 914
Nedbetalt i år	1 461 944
	-51 956 966

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-51 956 966
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 1985 og 2002 (leilighet 1003)	-70 851 700
--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-70 851 700
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-514 210
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-514 210
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-528
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-528
---	-------------

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 347 164
SUM INNETEKTER	-5 347 164

KOSTNADER

Administrasjon	240 598
Fjernvarme	3 759 866
SUM KOSTNADER	4 000 464

SUM ENERGIAVREGNING	-1 346 700
----------------------------	-------------------

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: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 747
Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 852

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	51 956 966
TOTALT	122 808 666

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 050 000
Tomt	3 828 626
TOTALT	140 878 626



Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskrenten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Styrets arbeid

Styremøter

I løpet 2024 er det avholdt 15 styremøter hvorav 14 kveldsmøter og 1 heldagsmøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og fremmøtet har vært godt. Totalt ble 148 saker behandlet i styremøtene.

Styrets arbeidsmåte

Styret vedtar retningslinjer som regulerer styrets arbeid hvert år. Retningslinjene inneholder regler for organisering av styrearbeidet, habilitet, taushetsplikt og innsynsrett, styremedlemmers godtgjørelse og dekning av utgifter, rutiner for behandling av fakturaer og utbetalinger, samt håndtering av henvendelser til styret. Alle i styret, inklusive varaene, har sine faste arbeidsoppgaver og alle deltar aktivt i driften av borettslaget.

Sakene som tas opp i styremøtene utgjør bare en liten del av de mange hundre henvendelsene som kommer til styret i løpet av et år. Spørsmål som gjelder informasjon eller som kan besvares på grunnlag av bestemmelser i borettslagets vedtekter, husordensregler, annen tilgjengelig informasjon eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av den i styret som har ansvar for området spørsmålet blir stilt innenfor.

Arbeidsoppgaver som styret følger opp fortløpende hvert år

Styret har mange oppgaver som følges opp hvert år. Her lister vi opp noen av dem:

- Oppfølging av vaktmesteroppdrag
- Godkjenning av nye andelseiere, inkludert bestilling av postkasseskilt og ønske nye beboere velkommen
- Informere andelseiere, inkludert skrive nyhetsbrev og oppdatere Vibbo
- Megling og formidling i nabokonflikter
- Kontroll av fellesområder, inkludert rydding i garasjene og i søppelbrønner
- Tilstandsvurdering av alle lekeplasser, inkludert nødvendige utbedringer
- Organisering av vår- og høstdugnad, inkludert feiing av gangveiene
- Bestilling og utlevering av maling, garasjenøkler og fjernkontroller
- Behandling av byggesøknader fra beboere
- Oppfølging av fjernvarmeanlegget, inkludert årlig fjernvarmeavregning
- Oppfølging av ladeanlegget, inkludert bestilling av nye ladestasjoner og justering av prisen per kWh. Se også eget punkt under
- Oppfølging av parkeringsselskapet
- Oppfølging av forsikringsskader, inkludert skadedyr
- Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap
- Løpende vedlikeholdsarbeid, blant annet byttet og satt opp nytt rekkverk flere steder ved blokkene og byttet enkelte paneler på noen ekstra utsatte rekkehus
- Organisere en sommerfest på ballplassen midt i borettslaget

Saker som har hatt spesielt fokus i 2024

Anbudsrunde for nye vaktmestere

Siden høsten 2023 har styret arbeidet med å skrive ny fastprisavtale med vaktmesterfirma. Styret satte sammen en oppgavebeskrivelse og anbud ble sendt til 15 vaktmesterfirmaer. Samtidig gjorde Hallagerbakken borettslag det samme. 8 firmaer sendte inn tilbud og styret besluttet å innkalle 4 firmaer til intervju. Disse firmaene var: Christiania Forvaltning & Eiendom, Skavern, Driftshjelp og Facilitec. Disse ble valgt på grunnlag av kjennskap til



borettslaget, at de skilte seg ut som noe annet enn de andre, eller på pris. Hallagerbakken endte opp med å fortsette med de samme 4 vaktmesterfirmaene. Vi koordinerte derfor en intervjurunde sammen med Hallagerbakken. Alle firmaene stilte med salgsperson, driftssjef og utøvende vaktmester bortsett fra Facilitec. Derfor hadde styreleder og styreleder i Hallagerbakken et ekstra møte med driftssjef og vaktmester i Facilitec. Etter intervjurunden besluttet styret å skrive kontrakt med Facilitec.

Samarbeidet med ny vaktmester

Styret opplever at samarbeidet med ny vaktmester, Facilitec, har gått bra. De responderer godt, er løsningsorienterte og er lette å kommunisere med. I tillegg leverer de tjenestene sine til en rimeligere pris enn forrige vaktmester. Styret og rodelederne evaluerte drift i sommer/høst-sesong og tilbakemelding ble levert vaktmesteren sammen med innspill til vintersesongen. Arbeidet i vintersesong 2024/25 evalueres i løpet av april.

Henting av hageavfall

For sommeren 2024 endret vi hyppighet knyttet til henting av hageavfall. Da gikk vi fra henting hver uke til én gang i måneden (den første tirsdagen). Dette har fungert hovedsakelig bra, men det har vært litt forvirring da vaktmesteren noen ganger har tatt en "første runde" på mandag kveld. Med dette tiltaket sparte borettslaget ca. 50 000 kr.

Trefelling og arboristarbeid

Styret mottok én søknad om trefelling og beskjæring av tre innen fristen. I tillegg var det tre trær/hekker som trengte friskhets- eller vedlikeholdsvurdering av arborist.

Trefellingssøknaden ble avvist da treet var friskt. Tre trær ble beskåret for å fjerne døde grener og i tillegg ble to trær vurdert. Begge trær ble vurdert som friske og ingen av dem ble felt eller beskåret.

Styret ba også arboristen om å beskjære bjørketreet som sto ved gjesteparkeringen ved Nordskrenten barnehage. Grunnen var for å fjerne grener som hang ned foran overvåkningskameraer ved parkeringsplassen. Arboristen vurderte treet som sykt, og treet ble derfor felt.

Tilgjengelighetstiltak

På veiene mellom blokkene, fra blokkene til gangveien og mellom blokker og garasjene, er det på grunn av manglende krav til universell utforming på byggetidspunktet, ikke god nok tilgjengelighet etter dagens standard. Vi har en aldrende beboergruppe og utfordringer med flere områder som vi må forbedre, og styret valgte å begynne med disse to:

- 1) Adkomsten til Nordåssløyfa 2 besto av en bratt bakke og en sti som er trang og som har helling mot en sykkelbod. Det var vanskelig å komme inn, særlig om vinteren når det i tillegg er glatt. Her ble det utført tiltak så man kan komme inn med både rullestol/rullator og med krykker
- 2) Gangvei mellom veien foran blokkene og garasjene som ikke har trapp, som ligger mellom Nordåssløyfa 12 og 14. Den var for smal, og den fyltes opp av snø/is/grus som gjorde det vanskelig å komme frem. Her ble veien utvidet og det ble også lagt varmekabler

Styret søkte Oslo kommune om midler til disse tiltakene og mottok 110 000 kr, noe som dekket ca. 1/3-del av de totale utgiftene.

Fartsdempere er også til hinder for folk med bevegelsesutfordringer. Styret bestemte derfor å lage et midtparti i alle fartsdempere som er i plan med gangveien. På denne måten kan folk med rullestol, rullator, krykker og barnevogn bevege seg uhindret på gangveiene i borettslaget.



Grøntgruppa

Grøntgruppa har bestått av fem møtende personer, men oppmøte hver gang har variert da dette er et overskuddsprosjekt. I 2024 var fokuset på bedet foran skiltet ved snuplassen, der det ble satt løk og plantet mange nye stauder. Urtene ser også ut til å trives, der kan alle som vil forsyne seg. I bedet utenfor Nordåssløyfa 6 ligger fortsatt ugressduken på, resten av bedet har fått nyplantet lavendel og løytnantshjerte. Bedet utenfor Nordåssløyfa 48 har fått nye planter, noen bærbusker og det ble satt ned løk. Mye av jorda er skiftet også. Det ble laget et nytt bed rundt flaggstanga som grøntgruppa håper vil gi farge og glede hele forsommeren.

TV og Internett

I løpet av 2024 opplevde mange problemer med TV- og internettløsningen. Det ble blant annet meldt ifra om dårlige og ustabile signaler. Multinett gjennomførte derfor omfattende oppgraderinger av infrastrukturen og flere beboere med problem fikk byttet ledninger og koblinger inne i leilighetene. Slike omfattende oppgraderinger av infrastruktur medfører dessverre også ubalanse i nettverket og det tok lang tid før antallet meldinger om dårlige eller ustabile signaler gikk ned. På bakgrunn av dette krevde styret refusjon fra Telia, gjennom vår samarbeidspartner Multinett. Mot slutten av 2024 fikk vi svar på våre krav. Borettslaget fikk refundert 110 000 kr. Dette valgte vi å gi tilbake til beboerne ved å trekke fra utgiftene for TV- og internett i februar 2025. Nå i 2025 mottar vi ikke like mange meldinger om ustabil internett, men enkelte opplever fortsatt problemer. Disse følger vi opp fortløpende med god hjelp fra Multinett. Styret ønsker gjerne å få beskjed hvis flere opplever gjentatte problemer med leveransen.

Multinett er den dag i dag i forhandlinger med Telia om TV- og Internett-tilbudet. Dette omhandler i all hovedsak hva som skal inngå i de ulike pakkeløsningene, pris, og mulig utbygging av fiber. Mye er fortsatt ikke avklart, men styret håper på en avklaring i løpet av 2025.

Kameraovervåkning

I løpet av 2024 opplevde borettslaget tyveri av motorvogn, hærverk og bilbrann. Vi opplevde også mye uro rundt garasjeanleggene. På bakgrunn av disse hendelsene og mottatte tilbakemeldinger fra beboere har styret i løpet av 2024, og i 2025, valgt å installere ytterligere kameraer. Dette gjelder særlig området rundt smågarasjene på Lusetjernsiden.

Ladeanlegget

Da borettslaget etablerte ladeanlegg i 2019 inngikk det daværende styret avtale med Fortum om å være ladeoperatør. Men grunnet en beslutning på konsernnivå om å ikke lenger ville være ladeoperatør til boligselskaper sa Fortum sommeren 2023 opp avtalen med oss. Styret inngikk da avtale med ny ladeoperatør Elaway november 2023. Denne overgangen skulle vise seg å bli langt mer problematisk enn antatt, da det under den nødvendige omprogrammeringen av alle ladestasjonene ble avdekket at ingen av ladestasjonene var blitt vedlikeholdt til nyere versjoner av styringsprogramvare slik produsenten anbefaler. I den oppdateringsprosessen som da ble iverksatt, viste det seg at flere av ladestasjonene ikke håndterte dette, noe som medførte en langdryg prosess forbundet med at vår installatør Bravida måtte jobbe opp mot produsent for å få denne til å akseptere reklamasjon. Etter møter som etter hvert eskalerte til ledernivå mellom disse organisasjonene, ble det vedtatt retningslinjer som gjorde situasjonen for oss som 3. part mye bedre, men det var først et godt stykke ut i 2024 at dette skjedde. Første halvdel av 2024 ble derfor preget av at mange opplevde altfor lav ladehastighet, om enn ikke bortfall av lading overhodet.

På slutten av 2024 ble det avdekket at en av våre syv laststyringer, en nødvendig styringsenhet i ladeanlegget, hadde sviktet i blokk 4 (Nordåssløyfa 18-20). Denne ble da byttet. Vi må belage oss på å bytte flere av laststyringene i tiden fremover.

Fjernvarmeanlegget

Med tanke på forholdet mellom samlet innbetalt fjernvarme fra alle beboerne over den månedlige husleien (kostnadskomponent *A-konto oppvarming*) og hva det kostet borettslaget å kjøpe fjernvarme fra Hafslund Celsio, så ble 2024 et godt år. Det ble betalt inn 5,347 mill. kr mens borettslagets kostnader var bare 3,760 mill. kr. Nå kommer kostnadene til vår avregningsleverandør Techem i tillegg, men i snitt har beboerne et hyggelig beløp til gode i forbindelse med avregningen for 2024 som kommer til oppgjør mai 2025.

Hafslund Celsio har sammen med VVS Gruppen jobbet med å øke gjennomstrømningen i fjernvarmerør mellom Nordåssløyfa 22-36. Her har det vært et gammelt brudd som hadde etterlatt seg grus inne i fjernvarmerørene som gjorde at gjennomstrømningen ikke var god nok.

Våre energi- og varmtvannsmålere er på overtid. De ble installert i 2012-13 og har en estimert levetid på 10 år. Techem har byttet noen enkeltmålere som hadde sluttet å virke og styret vurderer nå hvilke tiltak som skal til for å håndtere at langt flere målere vil slutte å virke innen kort tid.

Felleskostnader og økonomi

Borettslaget hadde budsjettet et regnskapsmessig overskudd på 943 000 kr men gikk underskudd med -644 000 kr. Denne forskjellen på -1 587 000 kr skyldes flere forhold. De største bidragsyterne var en restfaktura fra betongprosjektet i 2023, kostnader relatert til det pågående vedlikeholdsprosjektet, omprogrammering av ladestasjoner, bytte av laststyring blokk 4 og høyere rentekostnader enn budsjettet.

På den annen side inngikk styret i løpet av 2024 avtale med ny vaktmester, og i forhold til budsjettet sparte dette byttet borettslaget for ca. 350 000 kr.

Når det gjelder innbetalte felleskostnader fra beboerne (kostnadskomponent *Felleskostnader* i husleien) så besluttet styret å øke denne med 4 % per 01.01.2024 og igjen med 4 % per 01.07.2024. For året sett under ett, representerte dette en økning på 6,1 % og sett i forhold til prisveksten som var 3,1 % (målt med KPI Totalindeks), så betød dette en reell økning av innbetalte felleskostnader til fellesskapet.

Brannvarslingsanlegget:

I 2022 fikk borettslaget nytt brannvarslingssystem. Etter en innkjøringsperiode med en del utrykninger grunnet falske alarmer, og som påførte borettslaget unødvendige kostnader, lagde styret egne informasjonsplakater med flytskjemaer for hva beboerne skal gjøre når brannalarmen går. Disse ble utdelt vinteren 2024. Vi har også gjort det klart for beboerne at hvis de er ansvarlige for å ha utløst en falsk alarm og samtidig ikke avbestiller besøk av vakter, vil de få fakturaen for utrykningen viderefakturert. Dette har redusert antall utrykninger grunnet falske alarmer til nesten null.

I rekkehusene har styret delt ut batterier til alle varslene og informert om hvordan de selv kan bytte dem ved å publisere en bruksanvisning på Vibbo og delt ut den samme bruksanvisningen skriftlig. Det er også presisert at bytte av batterier på brannvarslene nå er beboernes ansvar. Dette har vist seg å være krevende da det kreves et skrujern med liten dimensjon. Styret har derfor hjulpet enkeltbeboere som har hatt problemer med dette.

Uttesting av viftekonvektor i to rekkehus

Vinteren 2024 testet vi ut bruk av en sentral varmekilde, en såkalt viftekonvektor i to rekkehus. Et rekkehus som ikke var etterisolert og et rekkehus som var delvis etterisolert. I rekkehuset som ikke var etterisolert var forsøket mislykket. En sentralt plassert varmekilde kunne ikke opprettholde en jevn temperatur i hele rekkehuset. I rekkehuset som var delvis etterisolert fungerte det veldig godt. Varmen fordeler seg godt i hele huset og fjernvarmeforbruket vinteren 2023-2024 ble redusert med 60 %. Styret vurderer derfor å etablere dette som hovedvarmekilde i rekkehusene etter at disse er etterisolerte.

Energikartlegging og forslag til ENØK tiltak

Sammen med Nordskrenten borettslag gjennomførte vi en energikartlegging av mulige energibesparende tiltak i både rekkehusene og i blokkene. Dette må vi ha for å kunne søke ENOVA om gjennomføringsstøtte. Kartleggingen ga også svar på hvilke tiltak som må til for at vi skal ha muligheten å bytte varmekilde fra fjernvarme til el. Da må nemlig varmeeffekten ned slik at energiforbruket på ekstra kalde dager under vinteren ikke belaster el-nettet for mye.

Tiltak som ble vurdert i kartleggingen var:

- bytte til mer energieffektive vinduer og terrassedører i rekkehus og blokker
- etterisolering med ulik tykkelse av ekstra isolering av rekkehus og blokker
- etterisolere taket i blokkene
- etterisolere loft og bytte loftsluker i alle rekkehusene
- etablere balansert ventilasjon i rekkehus og blokker
- etablere solceller på takene til et utvalg av rekkehus og på takene til blokkene

For rekkehusene ble alle tiltakene vurdert, men bare tiltak knyttet opp til ytre vedlikehold er besluttet gjennomført. Dette inkluderer nytt panel, etterisolering av yttervegger med 10 cm isolasjon og bytte til mer energieffektive vinduer og terrassedører. Etterisolering av loftene og etablering av balansert ventilasjon må hver enkelt beboer vurdere selv.

For blokkene er det besluttet å gjennomføre bytte av skadet panel og bytte til mer energieffektive vinduer og terrassedører. Etterisolering av øst- og vestvegger vil fortsatt vurderes, men tiltakene hadde ikke veldig stor effekt på energieffektiviteten. Derimot har det å etablere balansert ventilasjon en meget stor effekt på energieffektiviteten og det tiltaket vil derfor ble vurdert og utredet videre.

Energikartleggingen anbefaler å etablere solceller på både rekkehusstak og blokkstak. Styret vil foreslå dette som sak på GF 2025.

Bytte av vannrør og fjernvarmerør i blokkene

Vannrør og fjernvarmerør må byttes i blokkene. Vedlikeholdsgruppen har fortsatt å utrede mulige traséer for rør i blokkene og forslag til løsning vil bli presentert på beboermøte våren 2025.

Arbeid med ytre vedlikehold, rekkehus

Våren 2024 utførte styret en anbudsrunde for prosjektledelse for det ytre vedlikeholdet på rekkehusene. 8 bedrifter sendte inn tilbud og vi hadde 4 av disse inne på intervju. Multiconsult ble valgt.

Etter en begrenset anbudsrunde for rammesøknad for prosjektet byttet vi arkitekt fra Albjerk til Moderno. Høsten 2024 arbeidet de med å lage 3D-modeller av alle rekkehusene som vil bli brukt i rammesøknaden til plan og bygningsetaten. For å bedre lysinnslipp og bokvalitet anbefalte styret å øke høyden på utvalgte eksisterende vinduer på alle rekkehusene og å tilby beboere å sette inn ekstra vinduer som tilvalg. Forslaget om å øke



høyden på utvalgte vinduer ble tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

To beboermøter og to ekstraordinære generalforsamlinger

Vedlikeholdsgruppen har gjennomført to beboermøter hvor foreløpig resultat er blitt presentert. Et i april og et i oktober. Engasjementet på møtene var påtagelig og vedlikeholdsgruppen fikk inn mange nyttige reaksjoner på disse møtene.

Styret gjennomførte en ekstraordinær generalforsamling i slutten av oktober hvor forslag om å øke høyde på utvalgte vinduer på alle rekkehusene ble stemt ned. Dette vil istedenfor bli tilbudt som et tilvalg for de rekkehusbeboere som ønsker det.

Høsten 2024 fikk styret et beboerkrav om å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling hvor eneste sak var at det ytre vedlikeholdet på rekkehusene skulle besluttes av en generalforsamling og ikke bare av styret. Møtet var rent fysisk og var godt besøkt. Over 200 andelseiere var til stede enten fysisk eller gjennom fullmakt. Styrets alternative forslag om å få tillit til å fortsette arbeidet med det ytre vedlikeholdet av rekkehusene fikk et 2/3-dels flertall.

Forprosjekt for utbedring av betongen på verandaene i blokkene

Etter rehabiliteringen av betongen i fellesgarasjen initierte styret et forprosjekt for å se på tilstanden på betongen på verandaene i blokkene. Her anbefales det flere preventive tiltak som styret vil vurdere videre. Det som var gledelig, var at tilstanden til armeringen virket være god.

Nytt porttelefonsystem

Etter gjentatte feilmeldinger fra beboere angående lyd kvalitet og åpningsfunksjon på eksisterende system, gjennomførte styret en omfattende feilsøking og reparasjonsforsøk. Styret har en lengre tid varslet i nyhetsbrev at det er problemer med porttelefonsystemet og at vi har jobbet med å reparere det. Både de gamle vaktmesterne og den nye har rapportert at porttelefon-systemet vi har ikke ble produsert lengre og at det derfor ikke fantes reservedeler å oppbringe.

Styret kontaktet så vår faste elektriker, Kolbotn Elektro som gjentok det samme som vaktmesterne sa, at systemet er foreldet. De gav oss pristilbud på å bruke de gamle kablene og til å installere nytt tablå i de oppganger som manglet lyd. De gav oss også pristilbud på et kablet system med video. Styret måtte så beslutte om vi skulle vedlikeholde bare de oppgangene som var defekte eller om vi skulle bytte i alle oppgangene. Her vurderte styret det slik at vi ønsket å bytte i alle oppganger slik at vi fikk nullstilt systemet. Tilbudet fra Kolbotn Elektro var på ca. 500 000 kr for alle oppganger og ca. 1 mill. kr for å bytte til svarapparater med videooverføring. Begge tilbudene forutsatte at kablene var intakte til alle leiligheter. Styret fryktet at det ikke var tilfellet ettersom vi allerede hadde leiligheter som ikke hadde kontakt med tablået i det hele tatt.

Styret har i prosessen vært i kontakt med flere lås-leverandører og sjekket systemer som OBOS-nøkkelen og Salto Homelock. Styret tok så kontakt med en porttelefon-installatør R. Bergersen som var på befaring hos oss. De anbefalte oss å se på trådløst system ettersom vi da kan omgå utfordringer med å bruke gamle kabler eller å trekke nye kabler til et eventuelt helt nytt kablet system. Styret valgte å høre på disse rådene og innhentet så tre tilbud på to ulike trådløse system: Defigo og Doorbird. Begge systemene brukte mobiltelefonen som primært svarapparat og begge tilbød også eget svarapparat. Hos Defigo leier vi utstyret mens hos Doorbird eier vi utstyret. Hos begge merkene må vi betale en abonnementsavgift hvor blant annet internettilkobling og service inngikk. Etter en vurdering der pris og brukervennlighet ble vektlagt landet vi på å installere Defigo. Kontrakten er bindende for 5 år.



Styret registrerer at flere beboere i blokkene var svært misfornøyde med å ikke bli spurt om hvilket system de ønsket å få. Styret forstår denne frustrasjonen og vi har derfor beklaget for at vi ikke involverte beboerne mer i prosessen med valg av nytt porttelefonsystem. Beklagelsen ble gitt til fremmøtte beboere på to informasjonskvelder på styrerommet som ble gjennomført i mars 2025. I etterkant ble beklagelsen også lagt ut på Vibbo som egen nyhet.

Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

2024

Installert WiFi og kameraovervåkning i småhusgarasjene ved Lusetjernveien
Satte opp ny garasjeport under Nordåssløyfa 2
Byttet defekt laststyring for ladeanlegget i blokk 4 (Nordåssløyfa 18-20)
Multiconsult utførte en energikartlegging av hele borettslaget
Inngått kontrakt med prosjektleder for vedlikeholdsprosjekt av rekkehusene
Spyling av avløpsrør i blokkene
Hafslund Celsio har arbeidet med å øke gjennomstrømning i fjernvarmerør mellom Nordåssløyfa 22-36
Utført tilgjengelighetstiltak utenfor Nordåssløyfa 2, etablert trapp, og mellom gangvei ned til garasjen mellom Nordåssløyfa 12 og Nordåssløyfa 14, lagde bredere gangvei med varmekabler
Tettet de største hullene i asfalten på gangveiene
Etablerte 10 nye fartsdumper og delte flere eksisterende dumper i to, slik at det er enklere for bevegelsehindrede å komme frem på gangveiene

2023

Radonundersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus
Fjernvarmetapet blir belastet fjernvarmeavregningen istedenfor felleskostnadene, fordelt etter arealprinsippet
Byttet ladeoperatør til Elaway og arbeidet med å få hele ladesystemet oppdatert
Installert WiFi i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene
Satt inn ventiler i alle enkeltgarasjene ved Lusetjernveien
Rehabilitering av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene, med bruk av katodisk beskyttelse
Byttet hovedtavlene for felles elanlegg under alle blokker
Etablerte grøntgruppa

2022

Rehabilitering av flere fasader på rekkehus
OBOS Prosjekt utførte et forprosjekt angående kommende vedlikehold
OBOS Prosjekt utførte en mulighetsstudie for solceller
Vibbo erstattet den gamle hjemmesiden
Installasjon av brannvarslingsanlegg
Vedlikeholdstrefelling nedenfor blokkene

2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnyttel»
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport
Flere fartsdumper installert
Opparbeidet området ved brua over Nordåsveien
Nye skilt i kjellerbodene i blokkene



Pakkeautomat fra PostNord satt opp ved smågarasjene

2020

Nytt layout på nyhetsbrev

Rehabilitering av garasjen under Nordåssløyfa 8-12 etter brann

Kameraovervåkning i garasjene installert

Nye lekeapparater til lekeplassen mellom Nordåssløyfa 50 og Nordåssløyfa 52

Utskiftning/oppgradering av sikringssskap i garasjeanlegg

2019

Elbil-ladeprosjekt fullført

Felling av trær på Oslo kommunes eiendom vest for blokkene og på egen eiendom

Oppretting av støttmurer og hekker

Nye skilte satt opp på gjesteparkeringer og elbil-ladeplasser som følge av revisjon av trafikk- og parkeringsreglene

Feilsøking i fjernvarmeanlegget og ombygging av varmesentralen

Målesystem for daglig innsamling av data om varmeforbruk installert

Inngått avtale med Multinett om nettleveranser

2018

Asfaltering av de verste områdene i laget

VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger

Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget

Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.

Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.

Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12

Anlagt nye fartsdumper på gangveiene

Reparasjon av asfalt samt malt opp P-plasser

Utvidelse av avtalen med Get - standard bredbånd er nå 50 MB

Anlagt plen og kantsteiner ved flaggstangplassen

Bygd ny støttmur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage

Felling av trær på fellesområder

2017

Maling av blokkenes østside

Investert i nytt renovasjonssystem med brønner

Radonundersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt

Byttet garasjeporter og motorer.

Byttet 2 kjørebommer

Ny websideprofil etablert for borettslaget: www.vestskrenten.no

Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene

Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa

Asfaltreparasjoner på gangveiene

Ny sykkelbod reist ved Nordåssløyfa 18 (stor dugnadsinnsats)

2016

Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene

Vedlikehold av tak og takgesimser

Bestilling av renovasjonsbrønner

Radontiltak for 38 rekkehus, de over minstegrensen

Nye postkassestativ for rekkehusene

**2015**

Radonundersøkelser og tiltak for 13 rekkehus, de med høyest verdier

2014

Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene

Nye elektriske garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien

Nye takplater i garasjene under blokkene

Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene

Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20

Oppgradering av lekeplasser og uteområder

Ferdigstilt oppsetting av ny skiltprofil i hele borettslaget

2013

Skifte av radiatorventiler i alle rekkehusene

Startet på nye skilt i borettslaget

Utskifting av lysarmatur i blokkene

2012

Montering av varmemålere for fjernvarme og varmtvannsmåler i alle boliger

2011

Satt inn tilbakeslagsventiler, byttet stoppekraner for varmt og kaldt vann samt satt inn måler for varmtvann i alle leiligheter i blokkene

Byttet termostathoder på alle radiatorer

Kabelnettet: oppgradert spredernet. Intern kabling i alle leiligheter kontrollert og hvor nødvendig utbedret for å sikre god signalkvalitet

Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen

2010

Oppgradering av lekeplasser og oppgradering av uteområder ved innkjøring til borettslaget. I tillegg beplantet japansk kirsebær i borettslaget

2009

Varmtvannet har stått i fokus. Mangel på varmt vann, både trykk og temperatur har blitt vesentlig bedre. Det er satt inn tilbakeslagsventiler i alle rekkehus samt under blokkene i oppstikk til hver oppgang. I tillegg har Hafslund tatt kostnadene med å sørge for rett strøm av vann i hele systemet.

Ved innsetting av tilbakeslagsventiler ble også stoppekran for varmt og kaldt vann byttet ut i rekkehusene. Et arbeid som ble mer omfattende enn planlagt.

I garasjeanlegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.

Lys er montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast

2008

Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren 2008. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/ skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert.

Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten.

Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved parkeringsplassen i Lusetjernveien.

Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.

**2007**

Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52.

Malt garasjene i Lusetjernveien.

Vedlikeholdsarbeidene på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs taktekkning (Proff PU Decothane) på Nordåssløyfa 2-6 og 8-12.

Utskifting av vinduer på gavlveggene, utskifting av hovedinngangsdører, maling med mer. Arbeidet fullføres våren 2008.

2006

Påbegynt vedlikeholds av rekkehus

Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien

Utskiftning av porttelefonanlegg

Boning av gulv i oppgangene i blokkene

Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene

Utskiftning av viftemotorer

Nye stiger til taklukene

Utskiftning av lysarmatur i kjellere i blokkene

2005

Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand

Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene

Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner

2004

Ferdigstillelse av legging av rekkehusstakene i desember 2004

Boder ved terrasseblokker (powertec) samt garasjer i Lusetjernveien ble tatt våren 2005

2003

Oppstart av arbeid med omlegging av powertec på tak på rekkehusene og tilhørende boder

2002

Utført utbedringer i betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 52

Tregarasjene i Lusetjernvn er beiset og portene sjekket og reparert

2001

Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2

Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert

2000

Samlet plan for utbygging ble godkjent av Plan- og bygningsetaten

Rekkehusene ble beiset

Det ble skiftet 4 branndører i blokkene

Montert ny garasjeport ved Nordåssløyfa 18

1999

Oppussing av tjenesteleilighet

Drenering av ballplassen

Flytting av elgstatuen

Boning av alle første-etasje og en underetasje i blokkene

1998

Grøntarealet rundt flaggstanga ble oppgradert



Gangveiene i halve borettslaget ble asfaltert
Smågarasjene, gjerder, søppelboder og benker ble beiset
Deler av taket ble reparert, og det ble satt opp nye lys ved garasjene
Det ble opparbeidet ny ballplass ved Nordåssløyfa 2

1997

Kabel-TV-anlegget ble oppgradert
Takene i Nordåssløyfa 18 -20 ble tekket om
Gjennomført omfattende våtromsinspeksjon av samtlige leiligheter
Samtlige lysarmaturer i oppganger i blokkene ble skiftet, samt lys i alle inngangspartier

1996

Terrasseblokkene ble beiset

1995

Rekkehusene ble beiset
Garasjegulv i rekkehusgarasjen ble reparert

1994

Reparert tak, Nordåssløyfa 2, 4 og 6

1992

Betongutbedringsarbeid i Nordåssløyfa 2-20

1990

Beiset rekkehusene og deler av blokkene



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 501 Selskapsnavn: VESTSKRENTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Johan Hake velges som møteleder. Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollfører og protokollvitner</p> <p>Daniel Walter velges som protokollfører. Vibeke Liane og Therese Markl velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 625.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag fra styret om solceller på tak av rekkehus og blokker

Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på utvalgte rekkehus, de med 4 enheter eller flere boenheter, som del av vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man mottar støtte fra Enova og Oslo kommune. Generalforsamlingen går inn for installering av solceller på blokkene i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, forutsatt at man får støtte fra Enova og Oslo kommune

- For
 Mot

Sak 7 Forslag fra styret om å innføre et altantillegg på husleien

I «RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I VESTSKRENTEN BORETTSLAG» legges det til et punkt II C3: C3 ALTANTILLEGG Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold er f.t. estimert til 150 kr pr måned for en frittstående altan (ikke over tilbygg) bygget langs en hel side. Boenheter som har altan langs en halv side, får en utgift på 75 kr per måned og boenheter som har altan på to sider får en utgift på 250 kr pr måned. Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jf. pkt. II A8).

- For
 Mot

Sak 8 Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 1

Styret skal prinsipielt utarbeide en vedlikeholdsplan for de kommende 2-5 år og bør ha som hovedregel å holde seg til den i sitt daglige arbeid. Ved uforutsette skader eller forhold som kommer akutt så kan styret velge å foreta ekstraordinære beslutninger. Styret har plikt og rett til å beslutte alminneligvedlikehold, men styret må pålegges og fremlegge og holde Generalforsamlingen bedre og mer løpende orientert før beslutningene tas. Det for å sikre at valg og løsninger er i henhold til hva generalforsamlingen ønsker så langt det lar seg gjøre. Generalforsamlingen må ha en rådgivende og påvirkende evne i de store linjene.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag fra Arne Steinstad om åpning av ytterdører for besøkende til blokkbeboere - vedtak 2

Styret skal sikre en enhet inne i hver bolig som skal erstatte dagens gamle inne del. Denne må kostes av styret. Både med tanke på kapabilitet og sikkerhet så skal det være en enhet som bare skal virke.

- For
 Mot



Sak 10 Forslag fra Arne Steinstad om vedlikehold av nedkjørselen til garasjene under blokkene

Styret må vedlikeholde og utbedre veien samt sikre den bedre mot glatte forhold. Det skal i det også sikre at både myke trafikanter og biler kan sameksistere her. MAO om ikke styret kan dokumentere annen like bra løsning uten varmekabler så bør det utbedres asap.

For

Mot

Sak 11 Forslag fra Arne Steinstad om fremkommelighet i borettslaget på vinter og sommer

Styret må se på plassering og løsning rundt dagens bommer samt vurdere hvordan bommene kan være med på å ytterligere redusere unødvendig kjøring samt kjøring på natta. Styret må i denne sammenheng også se på og foreta en vurdering av hvem som kjører inn og hvorfor av nyttekjøretøy.

For

Mot

Sak 12 Forslag fra Arne Steinstad om internett / TV

Styre må sette ned en gruppe for å se på dagen løsning og finne en løsning for fremtiden. Samt se på hvordan sikre Wifidekningen best for alle. Det inkluderer å se på fiber.

For

Mot

Sak 13 Forslag fra Arne Steinstad om hybrid (digital) eller fysisk generalforsamling

Inntil hybrid modellen blir forbedret så foreslås at vi går tilbake til fysisk generalforsamling med avstemming og beslutning under den enkelte sak. Det for å sikre at de som stemmer får med seg diskusjonen fullt ut.

For

Mot



Sak 14 Forslag fra Arne Steinstad om informasjon i det digital og skriftlige domene

Styret utarbeider en mer tydelig og klar kommunikasjons strategi og legger frem for general forsamlingen. Det for å sikre at all informasjon kommer ut til alle beboere. I det ligger også at før eventuelle beslutninger og vedtak som vil kunne påvirke beboere, så skal det være full informasjon og konsekvens av det som skal skje være informert alle beboere slik at de kan komme med innsigelser eller bidrag til det som kommer. Og omfattende endringer bør begrunnes og utredes med bakgrunn av beboer undersøkelser der det er naturlig.

For

Mot

Sak 15 Forslag fra Arne Steinstad om vannbåren varme og fordeling av varmetap

Rekkehusene dekker varmetap utenfor målerne mens blokkene dekker sin måler inklusive sitt eget varme tap.

For

Mot

Sak 16 Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 1

Styre etablerer sjekklister og legger frem for general forsamlingen neste år.

For

Mot

Sak 17 Forslag fra Arne Steinstad om rutiner ved større prosjekter - vedtak 2

Styret etablerer rutiner for mer åpne anbudsprosesser.

For

Mot

Sak 18 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak 1

Styret etablerer med umiddelbar virkning en bokføring som sikrer at avvik i investeringer mot eierbrøken blir holdt løpende oppdatert.

For

Mot



Sak 19 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av kostnader imellom blokker og rekkehusene - vedtak²

Styret må over tid sikre at eierbrøk og kostnad er i samsvar både med kostnader og reelle verdier.

For

Mot

Sak 20 Forslag fra Arne Steinstad om styrets mulighet til å ta opp låneopptak

I vedtektenes punkt 8-3 (2) Styrets vedtak, inntas følgende i nytt punkt 7: 7. låneopptak til ordinært vedlikehold og andre tiltak som går utover vanlig forvaltning når lånebeløpet overstiger 10 millioner kroner

For

Mot

Sak 21 Forslag fra Tor Aabø om fordeling av vedlikehold mellom blokker og rekkehus

Driftsregnskapet deles i 3. 1) Drift og vedlikehold av rekkehusene. Fordelingsnøkkel basert på samme prinsipper som i dag, men da kun for rekkehusboligene. 2) Drift og vedlikehold av blokkene. Fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter, kun i blokkene. 3) Drift og vedlikehold av felles infrastruktur. Det vil si gangveier, renovasjon, felles arealer, styrerom og lagerrom under NS2. Fordeling etter dagens fordelingsnøkkel til samtlige boenheter i borettslaget.

For

Mot



Sak 22 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Frank Nøyseth

Steffen Heen Moen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Geir Bergersen

Marianne Grøtte

Mikael Toresen

Per Skaug

Valgkomiteen (kun 5 skal velges)

Bjørn Schmidt

Gyro Sølvberg

Ingvild Andrea Kilen Rørholt

Liv Johanne Tysse Nordvik

Tove Olsen

Sak 23 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Johan Hake

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Åge Breiby



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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