



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 156 753	14 948 237
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 156 753</b>	<b>14 948 237</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		609 322	583 461
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		390 340	178 373
Annen driftskostnad		13 242 932	11 043 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 242 594</b>	<b>11 805 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 159</b>	<b>3 142 600</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 713	139 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 713</b>	<b>139 689</b>
Annen finanskostnad		1 202 786	758 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 202 786</b>	<b>758 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 044 073</b>	<b>-618 664</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 914	2 523 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 987 548	3 138 556
Sum varige driftsmidler		147 866 174	144 017 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		323 238	
Sum finansielle anleggsmidler		327 888	4 650
Sum anleggsmidler		148 194 062	144 021 832
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 927	6 314
Andre fordringer		420 337	937 630
Sum fordringer		451 264	943 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 640	7 865 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 640	7 865 339
Sum omløpsmidler		4 881 904	8 809 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 027 025	34 156 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 027 025</b>	<b>34 156 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 057 025</b>	<b>34 186 939</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 805 212	46 280 011
Øvrig langsiktig gjeld		71 173 327	70 851 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>116 978 539</b>	<b>117 131 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>116 978 539</b>	<b>117 131 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		894	470
Leverandørgjeld		1 923 214	1 488 525
Skyldige offentlige avgifter		135	169
Annen kortsiktig gjeld		116 159	23 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 040 403</b>	<b>1 512 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>119 018 941</b>	<b>118 644 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499119

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 848 205 052  
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 156 753	14 948 237
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 156 753</b>	<b>14 948 237</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		609 322	583 461
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		390 340	178 373
Annen driftskostnad		13 242 932	11 043 803
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 242 594</b>	<b>11 805 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 159</b>	<b>3 142 600</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		158 713	139 689
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>158 713</b>	<b>139 689</b>
Annen finanskostnad		1 202 786	758 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 202 786</b>	<b>758 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 044 073</b>	<b>-618 664</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 914	2 523 936
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>



Organisasjonsnr: 848 205 052  
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 987 548	3 138 556
Sum varige driftsmidler		147 866 174	144 017 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		323 238	
Sum finansielle anleggsmidler		327 888	4 650
Sum anleggsmidler		148 194 062	144 021 832
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		30 927	6 314
Andre fordringer		420 337	937 630
Sum fordringer		451 264	943 944
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 640	7 865 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 430 640	7 865 339
Sum omløpsmidler		4 881 904	8 809 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	34 027 025	34 156 939
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>34 027 025</b>	<b>34 156 939</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>34 057 025</b>	<b>34 186 939</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 805 212	46 280 011
Øvrig langsiktig gjeld	71 173 327	70 851 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>116 978 539</b>	<b>117 131 711</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>116 978 539</b>	<b>117 131 711</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	894	470
Leverandørgjeld	1 923 214	1 488 525
Skyldige offentlige avgifter	135	169
Annen kortsiktig gjeld	116 159	23 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 040 403</b>	<b>1 512 465</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>119 018 941</b>	<b>118 644 176</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

0501 Vestskrenten Borettslag





## Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 08. mai 2023 kl. 18.30 i Holmlia kirke.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestskrenten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestskrenten Borettslag  
avholdes mandag 08. mai 2023 kl. 18.30 i Holmlia kirke.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om å skille betaling av TV og bredbånd ut fra felleskostnadene
- B) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 1.2
- C) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 3.2 om brannvern
- D) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 3.3.1, lekeplasser
- E) Forslag fra Therese Thyholdt om å sette opp skilter ved lekeplasser
- F) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 5.1 og 5.2, uteområder
- G) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 5.4 om trefelling og endret praksis for trefelling
- H) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 6.6 bilvask
- I) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 6.7 fuglemating
- J) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 8.4 og 8.5 Avfall
- K) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter
- L) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter ved gjesteparkeringsplassene
- M) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter til hundeeiere
- N) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 11.1 om oppsettelse av gjenstander på boligen
- O) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 4-3 (3) om Bygningmessige arbeider
- P) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 5-1 (1) og (2) om Andelseiernes vedlikeholdsplikt
- Q) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 5-2 (1) om Borettslaget vedlikeholdsplikt
- R) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 8-1 (3) om valg av styret  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 09.03.2023

Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake    Åge Breiby    Therese Lund    Siri Møller    Frank Nøyseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C
Nestleder	Åge Breiby	Nordåssløyfa 12
Styremedlem	Therese Lund	Nordåssløyfa 37 C
Styremedlem	Siri Møller	Nordåssløyfa 10
Styremedlem	Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10
Varamedlem	Patrik Anders Erik Andersson	Nordåssløyfa 6
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Åsmund Matzow	Nordåssløyfa 30 C
Varamedlem	Lise Weltzien	Nordåssløyfa 13 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

Varadelegert

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

#### Valgkomiteen

Trond Ketil Geving	Nordåssløyfa 6
Lene Luck	Nordåssløyfa 30 A
Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6

#### Generelle opplysninger om Vestskrenten Borettslag

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Vestskrenten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848205052, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 103 106

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vestskrenten Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

**Lån**

Vestskrenten Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettert med 286 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og ytterligere 5% fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestskrenten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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](http://www.pwc.no)  
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, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 296 818</b>	<b>5 200 393</b>	<b>7 296 818</b>	<b>2 841 501</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-129 914	2 523 936	-4 256 000	-5 979 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	390 340	178 373	0	390 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-4 239 333	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0	0	10 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-474 799	-605 885	-481 000	-1 138 405
Innsk. øremerk. bankkto		-1 611	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 455 317</b>	<b>2 096 424</b>	<b>-4 737 000</b>	<b>3 472 595</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 841 501</b>	<b>7 296 818</b>	<b>2 559 818</b>	<b>6 314 096</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 881 904	8 809 283		
Kortsiktig gjeld		-2 040 403	-1 512 465		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 841 501</b>	<b>7 296 818</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 090 441	14 525 025	15 098 000	16 378 000
Ladeinntekter EL-bil		45 627	321 515	0	0
Antenneanlegg		0	39 481	40 000	40 000
Andre inntekter	3	20 685	62 217	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>15 156 753</b>	<b>14 948 237</b>	<b>15 158 000</b>	<b>16 438 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-84 322	-83 461	-83 000	-86 000
Styrehonorar	5	-525 000	-500 000	-500 000	-525 000
Avskrivninger	15	-390 340	-178 373	0	-390 000
Revisjonshonorar	6	-15 750	-13 370	-13 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-275 875	-269 145	-276 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-1 029 262	-455 124	-1 110 000	-1 030 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 279 034	-1 849 877	-8 070 000	-8 745 000
Forsikringer		-1 320 435	-1 156 234	-1 330 000	-1 453 000
Kommunale avgifter	9	-2 783 382	-2 663 008	-2 738 000	-3 324 000
Ladekostnader EL-bil		0	-244 453	0	0
Energi/fyring	10	-1 642 171	-829 142	-1 150 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 622 315	-1 493 299	-1 550 000	-1 738 000
Andre driftskostnader	11	-2 214 708	-2 010 153	-1 809 000	-2 048 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 242 594</b>	<b>-11 805 637</b>	<b>-18 689 000</b>	<b>-20 053 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>914 159</b>	<b>3 142 600</b>	<b>-3 531 000</b>	<b>-3 615 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	158 713	139 689	120 000	130 000
Finanskostnader	13	-1 202 786	-758 353	-845 000	-2 494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 044 073</b>	<b>-618 664</b>	<b>-725 000</b>	<b>-2 364 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-129 914</b>	<b>2 523 936</b>	<b>-4 256 000</b>	<b>-5 979 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 523 936		
Fra opptjent egenkapital		-129 914	0		



12

Vestskrenten Borettslag

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	6 987 548	3 138 556
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
Miljøbankkonto, øremerket		323 238	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>148 194 062</b>	<b>144 021 832</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		30 927	6 314
Forskuddsbetalte kostnader		47 232	44 549
Andre kortsiktige fordringer	17	96 338	77 480
Energiavregning	22	276 767	815 602
Driftskonto OBOS-banken		2 767 460	1 974 265
Sparekonto OBOS-banken		1 663 180	5 891 074
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 881 904</b>	<b>8 809 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		34 027 025	34 156 939
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>34 057 025</b>	<b>34 186 939</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 805 212	46 280 011
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	321 627	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>116 978 539</b>	<b>117 131 711</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 923 214	1 488 525
Skyldige offentlige avgifter	21	135	169
Påløpte renter		894	470
Påløpte kostnader		115 199	0
Annen kortsiktig gjeld	23	960	23 301
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 040 403</b>	<b>1 512 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>153 075 966</b>	<b>152 831 115</b>



13

Vestskrenten Borettslag

Pantstillelse	24	120 496 228	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023  
Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake

Therese Lund

Siri Møller

Frank Nøyseth

Åge Breiby

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 656 364
Trappevask	189 840
Parkering	133 800
Leietillegg elbil-lader	47 943
Leietillegg påbygg	47 316
Etterslep juli	12 062
Garasje	10 800
Energiavregning	7 866
Eiendomsskatt	3 500
Garasje	1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 110 991</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-20 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 090 441</b>

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

Ellading	2 568
Vidrefakturert lekkasje kostnad	2 205
Salg nøkler	15 510
Salg portåpner	402
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 685</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 000
Påløpte feriepenger	-960
Arbeidsgiveravgift	-75 288
Yrkesskadeforsikring	-74
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-84 322</b>

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 2021/2022, og er på kr 525 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 701, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 575
OBOS Prosjekt AS	-909 976
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-61 693
Multiconsult	-34 019
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 029 262</b>

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

Prosjektledelse Obos Prosjekt -65 000

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -65 000**

Drift/vedlikehold bygninger -783 828

Drift/vedlikehold VVS -42 168

Drift/vedlikehold elektro -135 776

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -860 610

Drift/vedlikehold brannsikring -168 028

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -21 035

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -178 300

Egenandel forsikring -14 000

Kostnader dugnader -10 290

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 279 034**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -3 531

Vann- og avløpsavgift -1 777 147

Feieavgift -4 061

Renovasjonsavgift -998 643

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 783 382**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -362 519

Fjernvarme -1 279 652

---

**SUM ENERGI / FYRING -1 642 171**

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

Lokalleie	-12 150
Container	-83 509
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 293
Driftsmateriell	-2 038
Lyspærer og sikringer	-6 650
Vaktmestertjenester	-1 531 999
Vakthold	-170 826
Renhold ved firmaer	-200 958
Andre fremmede tjenester	-35 645
Kontor- og datarekvisita	-3 893
Trykksaker	-29 195
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 547
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 701
Andre kontorkostnader	-5 608
Telefon, annet	-36 053
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 056
Velferdskostnader	-17 489
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 214 708</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 335
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 717
Kundeutbytte fra Gjensidige	132 661
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>158 713</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-261 517
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-825 097
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 866
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 008
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-59 298
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 202 786</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	137 050 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>137 050 000</b>

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	-682 507	
Avskrevet i år	-148 100	

2 871 882

**Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2022	4 239 333	
Avskrevet i år	-211 967	

4 027 366

**Kameraanlegg**

Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet tidligere	-32 795	
Avskrevet i år	-30 273	

88 301

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **6 987 548**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-390 340****NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

Utlegg skadesaker Christiania forvaltning	96 338
---	--------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **96 338****NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-2 010 000	
Oppjustert	-7 990 000	
Nedbetalt i år	0	

-10 000 000

**EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-31 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	

-31 600 000

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,18 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	2 603 472
Nedbetalt i år	396 528

0

**Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-2 000 000

**Obos Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	216 517
Nedbetalt i år	78 271

-2 205 212

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-45 805 212****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Obos Boligkreditt AS</b>	<b>Eika BoligKreditt AS</b>	<b>EIKA</b>
	<b>Første avdrag er</b>	<b>30/07-2023</b>
	<b>Første avdrag er 30/09-2023</b>	
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023</b>	
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023</b>	
<b>Leilighetsnr</b>	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023</b>	
4008, 4026, 4029	50 100	300
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017	50 100	350
3020, 3023, 3026, 3029, 4002, 4005	50 100	350
4011, 4014, 4020, 4023	50 100	350
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	50 150	350
2023, 2026, 2029	50 150	350
102, 103, 105, 108, 111, 112	50 150	400
113, 114, 115, 116, 117, 126	50 150	400
128, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	50 150	400
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	50 150	400
101, 110, 118, 130, 1001, 1003	50 150	450
1004, 1006, 1007, 1009, 1010, 1012	50 150	450
1013, 1015, 1016, 1018, 1019, 1021	50 150	450
1022, 1024, 1025, 1027, 1028, 1030	50 150	450
1031, 1032, 1033, 1034, 1045, 1046	50 150	450
	50 150	450
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1062	50 150	450
1063, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075	50 150	450
1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081	50 150	450
1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087	50 150	450
1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093	50 150	450
1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099	50 150	450
1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105	50 150	450
1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111	50 150	450
1112, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132	50 150	450
1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138	50 150	450
1139, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152	50 150	450
1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158	50 150	450
1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1174	50 150	450
1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180	50 150	450
1181, 1182, 1183, 1184, 1187, 1188	50 150	450
1189, 1190, 2001, 2003, 2004, 2006	50 150	450
2007, 2009, 2010, 2012, 2013, 2015	50 150	450
2016, 2019, 2021, 2022, 2024, 2025	50 150	450
2027, 2028, 2030, 3001, 3003, 3004	50 150	450
3006, 3007, 3009, 3010, 3012, 3013	50 150	450
3015, 3016, 3018, 3019, 3021, 3022	50 150	450
3024, 3025, 3027, 3028, 3030, 4001	50 150	450
4003, 4004, 4006, 4007, 4009, 4010	50 150	450
4012, 4013, 4015, 4019, 4021, 4022	50 150	450
4024, 4025, 4027, 4028, 4030	50 150	450
104, 106, 107, 109, 125, 127	50 150	500
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	50 150	500



21

Vestskrenten Borettslag

1041, 1042, 1043, 1044, 1058, 1059	50	150	500
1060, 1061, 1064, 1065, 1066, 1067	50	150	500
1068, 1069, 1070, 1113, 1114, 1115	50	150	500
1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121	50	150	500
1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127	50	150	500
1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145	50	150	500
1146, 1147, 1159, 1160, 1161, 1162	50	150	500
1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173	50	150	500
1185, 1186	50	150	500
2018	50	250	700

**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 -321 627

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -321 627****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -135

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -135****NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -4 371 191

**SUM INNTEKTER -4 371 191****KOSTNADER**

Administrasjon 214 084

Fjernvarme 4 433 874

**SUM KOSTNADER 4 647 958****SUM ENERGIAVREGNING 276 767**

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	-960
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-960</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	45 805 212
<b>TOTALT</b>	<b>116 656 912</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 050 000
Tomt	3 828 626
<b>TOTALT</b>	<b>140 878 626</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10
Ingvild Andrea Rørholt	Nordåssløyfa 33 B

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås**

Marianne Grøtte	Nordåssløyfa 10
-----------------	-----------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Åge Breiby	Nordåssløyfa 12
------------	-----------------

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
2. Åsmund Matzow	Nordåssløyfa 30 C
3. Therese Lund	Nordåssløyfa 37 C
4. Therese Thyholdt	Lusetjernveien 10 A

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C
------------	-------------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Åge Breiby	Nordåssløyfa 12
------------	-----------------

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6
Trond Geving	Nordåssløyfa 6
Björn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Liv Tysse Nordvik	Nordåssløyfa 3 B

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

Kristin Andersen Tambs  
Gyro Sølvsberg  
Lene Luck  
Björn Schmidt  
Trond Geving



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag fra styret om å skille betaling av TV og bredbånd ut fra felleskostnadene

#### Bakgrunn:

I dag betaler vi for TV og bredbånd via kostnadskomponenten «felleskostnader» i husleien. Dette innebærer at hva de enkelte leilighetene betaler for TV og bredbånd varierer i samsvar med størrelsen på denne kostnadskomponenten. Styret mener at det er prinsipielt feil, da vi tror at den nytten de enkelte leilighetene har av å ha TV og bredbånd ikke varierer så mye som forskjellen i størrelse på «felleskostnader» skulle tilsi.

Lov om borettslag § 5-19 «Fordeling av felleskostnader» sier i pkt. (1) siste setning at: «Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk». Styret erkjenner at det nok er variende nytte av å ha TV og bredbånd blant beboerne, men vi tror at verken størrelsen på «felleskostnadene» eller antall kvadratmeter er noen god fordelingsnøkkel for å si noe om denne nytten. Vi foreslår derfor å opprette en ny post i husleien for betaling av TV og bredbånd hvor vi alle betaler det samme beløpet ettersom vi antar at nytten stort sett er jevnt fordelt.

Et annet forhold som vi betrakter som en fordel med en slik utskilling av TV og bredbånd som egen post i husleien er at det blir lettere for de av våre beboere som har en arbeidsgiver som dekker dette, å kunne dokumentere kostnadene med dette.

#### Forslag til vedtak

Det opprettes ny post i husleien kalt «TV/bredbånd» (eller liknende) hvor alle leiligheter vil betale samme beløp. Nytt beløp for gjenværende felleskostnader settes slik at forholdet mellom hva de enkelte leilighetene betaler av total innbetaling av felleskostnader opprettholdes.



## **B) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 1.2**

### **Bakgrunn:**

Vestskrenten bruker Vibbo som informasjon og kommunikasjonsplattform. Tillegget anses som unødvendig.

### **Gammel regel lyder:**

1.2 Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

### **Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

1.2. Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

### **Styrets innstilling:**

Styret ser det som nødvendig å ha mulighet å komme med kompletterende informasjon og pålegg utover det som står i husordensreglene, som f eks ved betongrehabiliteringen av garasjene. Styret ser dog at Vibbo bør innlemmes som en del av teksten i 1.2. Styret foreslår derfor at 1.2 endres til:

### **Styrets alternative forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

1.2 Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved nyhetsbrev, oppslag eller Temasider og Nyheter på Vibbo, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

**C) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 3.2 om brannvern****Bakgrunn:**

Vestskrenten har ikke et felles brannvarslingsanlegg. Hvorfor bruker ord som kan skape forventninger eller misforståelser.

**Gammel regel lyder:**

3.2.1. Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Detektorene til anlegget ødelegges av byggestøv og skal tildekkes under oppussing. Beboere er ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. bytte batteri i detektorer og snu brannslukningsapparat ved behov). Feil meldes til styret.

**Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

3.2.1. Alle boenheter skal være tilknyttet brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med et brannslukningsapparat. Detektorene til anlegget ødelegges av byggestøv og skal tildekkes under oppussing. Beboere er ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. bytte batteri i detektorer og snu brannslukningsapparat ved behov). Feil meldes til styret.

**Styrets innstilling:**

Fordi borettslaget er knyttet til et felles brannvarslingsanlegg mener styret at forslaget ikke bør vedtas. Styret kan gå med på at det foreligger en forskjell mellom det felles anlegget som finnes i rekkehusene, som er et røykvarslingsanlegg og det som er i blokkene som er et brannvarslingsanlegg. Styret mener det er en semantisk forskjell som det ikke er nødvendig at synliggjøres i husordensreglene.



**D) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 3.3.1, lekeplasser**

**Bakgrunn:**

Her bør det legges til hva som sjekkes av inspektør og av vaktmester.

**Gammel regel lyder:**

3.3.1. Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester.

**Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

3.3.1. Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester. Årlig gjennomgang av området inkluderer lekestativ, sand, evt. treverk, vurdering av beplantning m.m.

**Styrets innstilling:**

Det utføres en årlig gjennomgang av sikkerheten til lekeplassene av et uavhengig firma. Her kontrolleres allerede det som forslagsstiller mener skal kontrolleres. Styret mener derfor at den ekstra setningen ikke er nødvendig og at forslaget ikke bør vedtas.



### **E) Forslag fra Therese Thyholdt om å sette opp skilter ved lekeplasser**

**Bakgrunn:** Det bør settes opp skilt ved alle lekeplasser; Plukk opp søppel, ta opp hundeavfall e.l. Det kommer mye avfall og kongler fra trær. Hvordan kan vi garantere at småbarn er trygge?

#### **Husordensregel 3.3.2 lyder:**

3.3.2. Alle må bidra til at lekeplassene forblir trygge, ved å melde fra om feil og mangler, og ved å hindre at hunder og katter forurenses sanden.

#### **Forslag til vedtak:**

Sette opp flere skilt iht husregler

#### **Styrets innstilling:**

Styret deler forslagsstillers holdning om at det er viktig at vi alle må plukke søppel, ta opp hundeavfall og rense sandkassen for kongler. Men vi deler ikke beboerens bekymring om at dette ikke gjøres i tilstrekkelig grad nå. Vi mener at våre beboere er dyktige på å holde lekeplassene i god orden. Der hvor dette ikke er tilfellet mener styret at vi heller kan anmode beboerne å ta et ekstra tak på dugnader eller ved å gå ut med anmodninger i nyhetsbrev eller på Vibbo. Styret anbefaler ikke vedtaket.



## **F) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 5.1 og 5.2, uteområder**

**Bakgrunn:** Vestskrenten er et veletablert borettslag som fra begynnelsen fordelte fellesareal tilknyttet andelseiere. Opplevs som overformynderi å omtale alt av areale tilknyttet Vestskrenten som fellesareal. Særlig da dette er en paragraf i Borettslagsloven som tar sikte på stiftelse av borettslag.

### **Gammel regel lyder:**

5.1. Alle uteområder er i prinsippet borettslagets fellesområde. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

5.2. Uteområder i direkte tilknytning til den enkelte boenhet som er stilt til disposisjon for den enkelte andelseier/beboer, kan gjerdes inn og skal vedlikeholdes av den som disponerer området.

### **Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

5.1. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

5.2. Uteareal tilknyttet de enkelte andelseier kan gjerdes inn, og skal vedlikeholdes av andelseier.

### **Styrets innstilling:**

Styret mener husordensregelen om uteområder uttrykker forholdende slik de faktisk foreligger, og at de derfor ikke bør endres. Vi har forståelse for at det kan oppleves som overformynderi, men vil peke på at det er en juridisk forskjell på det å selv eie en tomt og det å eie retten til å bruke en tomt. Beboere som har kjøpt en leilighet i borettslaget er andelseier i borettslaget, med bruksrett til egen leilighet. Det er borettslaget som eier bygningene og eiendommen.



**G) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 5.4 om trefelling og endret praksis for trefelling**

**Bakgrunn:** Husordensregel 5.4 som regulerer praksis for felling av trær bør slettes da det foreligger ulik praksis fra styret opp gjennom årene som oppleves villredene. Borrettslaget arrangerer dugnad årlig med klart opplegg via rodeledere for hva som trengs.

**Gammel regel lyder:**

5.4. Felling, topping eller underkvisting av trær er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er tillatt å fjerne døde eller skadete grener.

**Forslag til vedtak:**

Slette 5.4 fra husordensreglene.

Andelseiere som ønsker trefelling skal dokumenter årsak i søknad til styret. Søker skal ha 3/4 støtte fra andre berørte andelseier som er direkte berørt av trefelling. Jfr. § 3, 12 iht norsk lov (grannelova) er godkjent grunnlag.

**Styrets innstilling:**

«Grannelova» (dvs. Naboloven) gjelder ikke i borettslag. Hele borettslag er juridisk sett «en nabo». Søknader om trefelling behandles av styret, med utgangspunkt i retningslinjer som ligger tilgjengelig på Vibbo. Husordensreglene 5.4 er bakgrunnen for dette. Styret er usikker på om det er noen reell endring i forslaget, da også endringsforslaget vil inneholde at trefelling er søknadspliktig til styret. Styret mener nåværende bestemmelse 5.4 er mer presis, og at siste setning er viktig å ha med for å understreke at fjerning av døde eller skadede grener er tillatt. Videre mener styret at forslaget er uklart. Hvilke andelseiere er direkte berørte av at et tre felles? Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.



#### H) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 6.6 bilvask

**Bakgrunn:** Andelseiere/beboere kan bruke skjønn og være i dialog med sine naboer. At det foregår vask o.l. bør være helt uproblematisk.

**Gammel regel lyder:**

6.6. Bilreparasjoner, oljeskift, vask av biler o.l. er ikke tillatt på borettslagets område

**Forslag til vedtak:**

Slette hele 6.6

**Styrets innstilling:**

Styret deler forslagsstillers holdning om at andelseier må bruke skjønn og være i dialog med naboer om alle forhold som gjelder bruk av fellesareal. Styret mener det er viktig å ha hjemmel i husordensreglene for å forhindre, og å kunne slå ned på bruk av fellesområdene som er direkte skadelig. Når motorkjøretøyer vaskes, kan miljøgifter og tungmetaller renne rett ned i sluk og ut i grunnen. Dette er både skadelig for miljøet og kan påføre skade på fellesområder som vi ikke ønsker. Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.



### I) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 6.7 fuglemating

**Bakgrunn:** Her setter man forventninger langt utover en persons muligheter til å råde over naturen. Og en forklaring for husregel er ikke en regel.

**Gammel regel lyder:**

6.7. Mating av store fugler og andre ville dyr er ikke tillatt på borettslagets område, da det kan tiltrekke skadedyr. Mating av småfugler skal foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten.

**Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at regelen blir:

6.7. Mating av småfugler skal skje i forsvarlig avstand til andelseier bolig og i dertil egnede containere/mat dispensere.

**Styrets innstilling:**

Styret er uenig med forslagstiller om at regelen er en forklaring på husregel om mating av småfugl. Hovedbegrunnelsen for regelen er at vi ikke skal tiltrekke oss skadedyr ved å mate store fugler eller andre dyr. Styret mener derfor at forslaget ikke bør vedtas.



**J) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 8.4 og 8.5 Avfall**

**Bakgrunn:** Ren informasjon bør fjerne flyttes til annet egnet sted på Vibbo.

**Gammel regel lyder:**

8.4. Alle forhandlere av elektrisk utstyr er forpliktet til å ta imot elektrisk avfall (TV-apparater, komfyrer, vaskemaskiner, PC-er, mobiltelefoner, batterier, lyspærer, lysrør osv).

8.5. Husholdninger kan levere alle typer avfall, bortsett fra husholdningsavfall, gratis på Renovasjonsetatens anlegg på Grønmo og Haraldrud.

**Forslag til vedtak:**

Fjerne regel 8.4 og 8.5

**Styrets innstilling:**

Styret er enig med forslagsstiller at punktene er ren informasjon, men de står i en logisk sammenheng med de øvrige punktene i dette avsnittet «Renovasjon». Styret støtter derfor ikke at punktene skal slettes.



### **K) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter**

#### **Bakgrunn fra husordensregel 9.1**

9.1. Kjøring på gangveiene er normalt kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport og større vareleveranser, samt nødvendig kjøring for vaktmester i forbindelse med snømåking, feiing, strøing o.l. All kjøring skal skje under hensyntagen til barn som leker, og hastigheten skal ikke overstige 5 km/t.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret bør iverksette oppdatering av skilt, og utplassering av flere skilt. Det står fremdeles forskjellig på ulike steder.

#### **Styrets innstilling:**

Som generalforsamlingen kan lese om under Saker som har hatt spesielt fokus i 2022 har styret arbeidet aktivt med bilkjøringen i borettslaget. Styret har kommet forslagsstiller i møte ved å ha satt opp nye skilter ved inngangene til borettslaget. Det er en avveining mellom behovet for å sette opp flere skilt for å påminne bilførere i borettslaget om våre regler, effekten på bilkjøringen ved å øke antall skilter og det å ikke ha for mange skilt grunnet trivsel for beboerne. Styret mener at skilt ved borettslagets innganger er tilstrekkelig, men vi ønsker å fortløpende vurdere ulike tiltak. Forslaget imøtekommes delvis



## **L) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter ved gjesteparkeringsplassene**

### **Bakgrunn fra husordensregel 9.5**

9.5. Til de fleste boenhetene hører innendørs parkeringsplass. I tillegg kan beboerne bruke gjesteparkeringen opptil to timer per døgn. Det er ikke tillatt å benytte andre beboeres parkeringsplass uten avtale med vedkommende.

### **Forslag til vedtak:**

**Tiltak:** Her bør det skiltes bedre. Vanskelig terreng å skjønne ut fra dagens skilting f.eks. ved Lusetjern og Nordskrenten barnehage siden det finnes så mange skilt og med veldig mye informasjon.

### **Styrets innstilling:**

Parkeringsplassene ved Nordskrenten barnehage er noe innviklet. De består av en blanding av nummererte parkeringsplasser borettslaget leier ut, gjesteparkeringsplasser, og parkeringsplasser som brukes av ansatte ved de to barnehagene. De siste er markerte med bokstavene A-F. Styret har satt opp skilter ved hver av disse ulike typene parkeringsplasser. Styret har ikke fått inn mange meldinger om at nåværende skilting ikke er godt nok. Vi har fått inn noen klager fra de ansatte ved barnehagene om at deres plasser blir benyttet av andre og at beboere fra naboborettslag bruker våre gjesteplasser. Disse meldingene har styret fulgt opp med P-service. Styret vil ta innspill som kommer inn på Generalforsamlingen om temaet og vil ta det med i videre arbeid.



**M) Forslag fra Therese Thyholdt om tiltak for å sette opp skilter til hundeeiere**

**Bakgrunn fra husordensregel 10.2**

10.2. Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter hunden. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

Stor økning av blant annet hunder på Holmlia. Vestskrenten sine utearealer benyttes av mange andelseiere og andre fra området.

**Forslag til vedtak:**

Styret bør sette opp langt flere skilt som anmoder hundeeier å rydde etter seg

**Styrets innstilling:**

Styret deler forslagsstillers holdning om at det er viktig at alle hundeeiere må plukke opp etter hundene sine. Styret er av den oppfatningen at de aller fleste hundeeier gjør dette. Men det er ikke all hundebæsj som blir plukket opp og det er en ulempe. Nåværende styre har ikke fått inn noe klager på dette. Vi har heller ikke fått inn noen klager på at denne ulempen er større nå enn tidligere.

For å sette opp permanente skilter må ulempen være stor. Styret er nå av den oppfatningen at ulempen ikke er så stor og mener derfor at vi heller kan prøve andre middel for å prøve å redusere mengden hundebæsj som ikke blir plukket opp. Styret vil derfor ikke anbefale generalforsamlingen å vedta dette forslaget.



**N) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av husordensregel 11.1 om oppsettelse av gjenstander på boligen**

**Bakgrunn:** Parabolantenner kan umulig være et problem med dagens teknologi. Hvor ofte får styret søknader om flaggstenger? At andelseier har tørkestativ bør være opp til den enkelte.

**Gammel regel lyder:**

11.1. Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

**Forslag til vedtak:**

Regel 11.1 skal slettes

**Styrets innstilling:**

Styret deler forslagsstillers utgangspunkt om at parabolantenner ikke er noe som mange beboer setter opp nå, særlig med tanke på dagens teknologi hvor det meste går over internett. Men styret mener at en punkt i husordensreglene som regulerer at gjenstander blir satt opp på bygningskroppen er nødvendig. Det virker preventivt. Det går an å endre hva som skal listes opp i et slikt punkt, men foreløpig mener styret at punktet kan stå slik det er.



**O) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 4-3 (3) om Bygningsmessige arbeider**

**Bakgrunn:** Teknologien har endret seg -vi ser på TV o.l. via nettverk og ikke antenner. Markiser bør være opptil andelseier.

**Gammel regel lyder:**

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

**Forslag til vedtak:**

Endre ordlyden slik at vedtekten blir:

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at eksemplifiseringen av hva som berører bygningens eksteriør er nyttig for vedtekten. Vi er enige med forslagsstiller at private radio- og TV-antenner hører en annen tid til, men tenker det er greit å ha med da vi fortsatt ikke vil at beboere skal sette opp slike uten å først ha søkt styret om samtykke. Markiser påvirker uttrykket til rekkehusene og vi mener det derfor er gunstig for helhetsinntrykket til borettslaget at beboerne søker styrets samtykke om slike før de setter de opp. Styret støtter ikke foreslåtte endringsforslag, og innstiller på at forslaget forkastes.

**P) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 5-1 (1) og (2) om Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

**Bakgrunn:** Her bør det spesifiseres/gis eksempler på *forventet vedlikehold av dører/vindu*. Andelseier er kun ansvarlig for **vedlikehold av rør som ligger utenom** bygningsmassen (f.eks. rør tilknytte under vask på bad). Rør som er en del av bygningsmassen/byggkonstruksjon tilfaller vedlikeholdsplikten til borettslaget.

**Gammel regel lyder:**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

**Forslag til vedtak:**

(1) Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal holde ved like slikt som vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

(3) Vedlikeholdet omfavner nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Vedlikeholdsplikt gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

**Styrets innstilling:**

Styret er imot å vedta endringen av i hovedsak to grunner:

- 1) Styret mener at forslaget ikke vil endre praksisen mht rør inne i boligen slik forslagsstiller mener. Våre vedtekter har klargjort hva borettslagets plikter å vedlikeholde i 5-2 (2,3), se under. Styret mener at alle punktene som forslagsstiller vil ha inn i 5-1 som unntak for beboers vedlikeholdsplikt, nevnes allerede i 5-2 som borettslagets vedlikeholdsplikt. Det er mer ryddig å bare nevne hva som er beboers vedlikeholdsplikt i 5-1 og så nevne hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt i 5-2 slik vi har det nå.

- 2) Forslaget fjerner et viktig punkt om at midlertidige nedmontering av radiatorer må gjøres av fagfolk. Vi har hatt mange skader på radiatorene og fjernvarmeanlegget og det er viktig å ha denne presiseringen.

Viser til 5-2 (2,3) hvor borettslagets vedlikeholdsplikt klargjøres:

*5-2 (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer med tilhørende rør og ventiler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.*

*5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Videre skriver forslagsstiller i sin begrunnelse at borettslaget har vedlikeholdsplikt på alle rør inne i bygningsmassen/byggkonstruksjon. Denne premissen mener styret er feil. Beboer har i utgangspunktet vedlikeholdsplikt på alle rør fra stoppekranen i hver boenhet. Det er dette som klargjøres i 5-1 (1), så gjøres det en rekke unntak fra dette i vedtekt 5-2 (2,3) hvor borettslagets ansvars klargjøres, se over. Det betyr at rør som går mellom leiligheter i blokker og radiatorrør er borettslagets ansvar. Borettslaget har også ansvar for rør i bærende konstruksjoner, men det er ikke det samme som rør i bygningsmassen / byggkonstruksjon. Slik dette er tolket av styret betyr det at beboere har vedlikeholdsansvar for alle rør i vegger som ikke er i en bærendekonstruksjon eller tilhører fjernvarmesystemet. I rekkehusene er det strengt tatt de fleste rørene etter stoppekranen. I blokken er det flere unntak da rør som går mellom leilighetene er borettslagets ansvar.



## **Q) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 5-2 (1) om Borettslaget vedlikeholdsplikt**

**Bakgrunn:** Bygningene i Vestskrenten har utviklet seg over årene. Mange har satt opp veranda og andre oppført tilbygg. Alt dette er en del av bygningsmassen. En bygning kan ikke vurderes ut fra hva den enkelte føler eller har ønsket tilføre sin andel.

### **Gammel regel lyder:**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

### **Forslag til vedtak:**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og tilbygg.

### **Styrets innstilling:**

Et tilbygg blir behandlet som en del av bygningsmassen. Vedlikeholdsplikten på tilbygget er derfor regulert av de samme reglene som gjelder for allerede eksisterende bygninger. Dette medfører en ekstra vedlikeholdskostnad for borettslaget. Beboere som har bygget ut må derfor betale et fast *huseleietillegg* per kvm som er bygget ut. Huseleietillegget skal reflektere det ekstra vedlikeholdsbehovet.

Terrasser er som oftest satt opp av beboere. Det er bare noen få terrasser som er fra borettslagets oppstart. Beboere som bygger nye terrasser, betaler ikke noe ekstra huseleietillegg og logikken er derfor at hver enkelt beboer skal stå for vedlikeholdet av terrasser selv. Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.



**R) Forslag fra Therese Thyholdt om endring av vedtekt 8-1 (3) om valg av styret**

**Bakgrunn:** Tydeliggjør mandat til valgkomite. De skal bistå til å *finne kandidater* til valg, ikke innstille et styre.

**Gammel regel lyder:**

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer

**Forslag til vedtak:**

(3) Valgkomite kommer med forslag til representanter til nytt styre ved generalforsamling. Kun andelseiere kan sitte i styret. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at nåværende vedtekter beskriver godt hvordan generalforsamlingen skal velge styret og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas. Forslagstiller kommer med to endringsforslag, 1) om valgkomiteens arbeid og 2) om hvem som kan sitte i styret.

1) Valgkomiteens arbeid er styrt av sedvane i vårt borettslag. Denne har vært at valgkomiteen ikke bare finner kandidater til styret, men gjør en helhetsvurdering av de innkomne forslagene og på bakgrunn av dette setter opp et balansert forslag på nytt styre. Balansen kan, men må ikke, ta hensyn til kjønn, alder og blokk vs rekkehus osv. Målet er også å finne et styre valgkomiteen mener vil fungere godt som et kollegium og et styre som kan ivareta fellesskapets interesser. Styret mener at valgkomiteen med denne sedvanen gjør et viktig arbeid for borettslaget. Til tross for at valgkomiteen innstiller på et konkret styre står generalforsamlingen fritt til å velge et annet styre ved for eksempel endringsforslag som kommer på selve generalforsamlingen.

2) Generalforsamlingen må stå fritt å velge hvem de mener er best egnet å sitte i et styre. Dette kan være en ekstern person som får betalt for at det ikke har stilt nok kandidater til styret, eller en medboer som ikke er andelseier, men som er villig til å gjøre et arbeid for borettslaget. Styret mener derfor at forslaget å kreve at det må være en andelseier begrenser generalforsamlingen for mye.

## Styrets arbeid

### Styremøter

I løpet 2022 er det avholdt 17 styremøter hvorav 15 kveldsmøter og 2 heldagsmøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og frammøtet har vært godt. Totalt ble 119 saker behandlet i styremøter.

### 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.

Sakene som tas opp i styremøter 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 styrets leder eller nestleder.

### 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 å ønske 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.
- Trefelling internt i borettslaget, inkludert behandling av søknader fra beboere. I 2022 ble 2 av 5 søknader innvilget. Men det ble innvilget å kappe grener av flere trer.
- Organisering av vår- og høstdugnad, inkludert feiing av gangveiene.
- Utlevering av maling og bestilling av garasjenøkler.
- 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.
- Oppfølging av parkeringsselskapet.
- Oppfølging av forsikringsskader, inkludert skadedyr.
- Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap.
- Kontakt med forretningsfører spesielt i forbindelse med forhold som berører endringer av husleie og årsmøte/generalforsamling
- Følge med hva som til enhver tid er vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet av borettslagets bygningsmasse og hvis behov, initiere og følge opp gjennomføring av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter (sistnevnte dog kun etter beboernes samtykke gitt i årsmøte/generalforsamling).

**Saker som har hatt spesielt fokus i 2022***Fjernvarme*

Siden 2013 har beboerne i Vestskrenten betalt individuelt for fjernvarmen i form av forskuddsbetaling av et a-konto-beløp i måneden og endelig avregning våren/sommeren året etter. Dessverre gjorde røropplegget i blokkene det umulig å fordele kostnadene for oppvarming av blokkleilighetene på en rettferdig måte, så fra og med avregningen 2016 bestemte det daværende styret at blokkene betaler sin andel av fjernvarmekostnadene fordelt etter størrelse på leiligheten.

Det er alltid et visst varmetap i rørene som fører fjernvarmen fra distribusjonsentralen innerst i rekkehusfellesgarasjeanlegget og frem til de enkelte rekkehusene og til den sentrale måleren for alle blokkene. Fra og med 2014 ble denne ekstra kostnaden belastet borettslaget. Varmetapet utgjør ca 20 % av det totale fjernvarmeforbruket og er på ca 600 000 kr per år (avhengig av total forbruk og prisen per kWh). Styret har besluttet at denne kostnaden skal fordeles på de enkelte beboernes a-konto-beløp som de betaler over husleien. Fordelingen av varmetapet skjer da etter en ren arealbrøk istedenfor brøken som bestemmer felleskostnadene. Det bidrar også til å synliggjøre de faktiske kostnadene for varmeanlegget.

I 2022 ble det registrert et varmetap som var dobbelt så stort som året før, noe som skyldtes at den sentrale måleren for blokkene hadde sluttet å rapportere verdier. Dette medførte at a-konto-beløpene etter avregningen 2021 (gjort sommeren 2022) ble feilaktig redusert for mange blokkleiligheter og feilaktig økt for mange rekkehus. Fra og med avregningen for 2022 vil dette være korrigert.

*Ladeanlegg:*

Vestskrenten borettslag inngikk høsten 2018 avtale med Fortum om betalingsløsning og operativ drift av det da kommende ladeanlegget. Samtidig ble Bravida valgt som installatør av det nødvendige elektriske anlegget for fremføring av strøm til ladestasjonene så vel som montør av nye ladestasjoner. Ved utgangen av første driftsår 2019 var det 45 stk. ladestasjoner eid av beboere og 4 stk. gjesteladere. Siden da har dette vokst til 73 stk. aktive ladestasjoner eid av beboere, 5 stk. deaktiverte ladestasjoner eid av beboere som ikke disponerer ladbart kjøretøy, 4 stk. gjesteladere og 1 stk. lader på utleieplass (tall pr. mars 2023). Styret forventer at dette antallet vil fortsette å øke i takt med den pågående elektrifiseringen av kjøretøyparken vår.

Det har vært og er fremdeles problemer med enkelte av ladestasjonene. Én ting er at det grunnet internasjonale forhold har vært lang leveringstid på nye ladestasjoner, men verre er det at nye ladestasjoner noen ganger ikke virker. Styret har vært tydelig overfor Fortum at vi ikke aksepterer å leve med dette, og Fortum har vist vilje til å komme oss i møte. Hvis vi over noe tid ikke ser at disse forholdene forbedrer seg, så vil styret ta initiativ til å kartlegge markedet med tanke på å inngå avtale med alternativ operatør vedrørende driften av ladeanlegget vårt.

*Oversikt over økonomien*

Styret i Vestskrenten borettslag består av 9 medlemmer i form av styreleder, 4 faste medlemmer og 4 varamedlemmer. Etter generalforsamlingen våren 2022 fikk styret 7 nye medlemmer, herunder også ny styreleder. På hans initiativ la styret høsten 2022 ned en god del tid på å gjøre seg godt kjent med den økonomiske situasjonen til borettslaget. Som grunnlag for dette arbeidet brukte styret den regnskapsinformasjonen som OBOS gjør tilgjengelig og som strekker seg tilbake til og med 2003. Styret mener derfor nå å

besitte meget god innsikt i hvor mye som er brukt pr. inntekts- og utgiftskonto, herunder også hvordan nivået har endret seg over tid i de enkelte årenes pengeverdi og justert for inflasjon. Dette gir oss en bedre helhetlig styring av økonomien. Styret vil fortsette å jobbe med å se over avtaler for prøve å spare borettslaget for utgifter.

#### *Økning av felleskostnader*

Den aller viktigste inntektskilden til borettslaget er det de enkelte andelseierne betaler i form av kostnadskomponenten "felleskostnader" over husleien. I 2013 ble det innbetalt 16,585 mill. uttrykt i 2023-kroner (korrigert for inflasjon med KPI pr. feb 2023). I 2022 ble det tilsvarende innbetalt 15,579 mill., hvilket er en reduksjon på 6,1%.

I samme periode har forsikringspremien forbundet med boligmassen steget med 83,5%, vaktmestertjenester har steget med 40,3%, vann- og avløpsavgiften har steget med 32,7%, TV-anlegg/bredbånd har steget med 18,5% og vakthold har steget med 15,6%. Dette er de kostnadene som har steget mest. Kombinert med økte driftskostnader relatert til våre relativt nyanskaffede anlegg for kameraovervåking og brannvarsling, økning av gjelden forbundet med rehabilitering av betongen i våre fellesgarasjeanlegg 2023, start på avbetaling av eksisterende lån, samt økning av rentenivået på borettslagets lån tilsa dette at vi ikke lenger kunne øke felleskostnaden med bare 2 % pr. halvår (slik vi gjorde i 2022). I 2023 ser styret det derfor nødvendig å øke felleskostnaden med 5 % pr. 1. jan og deretter igjen med 5 % pr. 1. juli.

#### *Brannvarslingsanlegg:*

Det har blitt installert brannvarslingsanlegg i blokkene og røykvaskingsanlegg i rekkehusene. Det har vært en del innkjøringsproblem røykvaskingsanlegget spesielt i rekkehusene. Styret har brukt tid på å skaffe seg oversikt over begge anleggene og de ulike utfordringene beboere har hatt med dem. Etter dialog med montør, leverandør og produsent av anlegget har vi nedjustert sensibiliteten i røykvarslingsanlegget i rekkehusene, og nå opplever vi anlegget som mye mer stabilt.

Styret har også fått opplæring i avstilling av brannvarslingsanlegget i blokkene. Styret planlegger brannøvelse for blokkene når utetemperaturen blir mer gunstig.

#### *Forprosjekt rør og våtrom fra OBOS Prosjekt*

I 2021 bad styret OBOS Prosjekt om å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering, utskifting og vedlikehold av sanitær- og varmetekniske installasjoner. I tillegg utredet også OBOS Prosjekt mulig etterisolering av bygningsmassen. Formålet med rapporten var å belyse konsekvenser ved forskjellige typer tiltak, samt utarbeide kostnadsestimater for disse. Våren 2022 leverte OBOS Prosjekt en rapport som anbefalte oss å bytte alle fjernvarmerørene i borettslaget, alle vannrørene i blokkene, samt å bytte avløpsrørene med sluk i blokkene slik at alle badene i blokkene også måtte fornyes. Rapporten med foreslåtte tiltak ble presentert på to beboermøter våren 2022. Borettslaget ble presentert for to mulige alternativ: A Utskifting av varmeanlegget i blokkene og rekkehusene, og B, våtromsrehabilitering i blokkene, samt utskifting av varmeanlegget i blokkene og rekkehusene. Rapporten og forslagene ligger på Vibbo.

Styret som ble valgt på generalforsamlingen i 2022 valgte å la en uavhengig konsulent Arild Kristiseter, som også er dagligleder i SNE (Søndre Nordstrand ENØK), om å vurdere rapporten og de foreslåtte tiltakene. Arild mente at OBOS Prosjekt sin beskrivelse av tilstanden til fjernvarmeanlegget, vannrørene i blokkene og slukene var korrekte. Han stilte spørsmål ved OBOS Prosjekt sin beskrivelse av tilstanden til avløpsrørene, ettersom han mener slike rør har en levetid på 100 år og ikke 50 år som det står beskrevet i rapporten.

Styrets statistikk over forsikringskader de siste 20 årene underbygger denne vurderingen. På bakgrunn av rapporten og et ønske om å hente inn kompetanse fra beboerne satte styret ned en vedlikeholdsgruppe som har arbeidet videre med problemstillingene som ble tatt opp i forprosjektet.

#### *Arbeid i vedlikeholdsgruppen*

Vedlikeholdsgruppen ble oppnevnt for å se nærmere på de langsiktige vedlikeholdsbehovene til borettslaget. Styret har det overordnede ansvaret, men ved å sette ned en egen gruppe kunne vi hente inn kompetanse fra beboere og jobbe konsentrert om akkurat denne problemstillingen. I tillegg til 4 styremedlemmer ble Vidar Falck NS8 og Morten Evensen NS19D med. Fra sommeren 2022 har vedlikeholdsgruppen hatt 4 møter i 2022 og 2 i 2023. Etter råd fra Arild Kristiseter har gruppen besluttet å legge rehabilitering av våtrom i blokkene til side, og heller fokusere på rehabiliteringen av varmeanlegget i hele borettslaget. I tillegg har gruppen begynt å se på alternativer for å etterisolere hele borettslaget. Rehabilitering av varmeanlegget og etterisolering henger tett sammen. Etterisolering innebærer blant annet å bytte alle vinduer og å legge på et ekstra lag med isolering slik at husene får en mer oppdatert energistandard. Slik Arild vurderer det, er varmeanlegget underdimensjonert. Ved å etterisolere bygningsmassen vil behovet for oppvarming reduseres. Dette vil kunne ha betydning for størrelse og innretning av varmeanlegget. Hvis vi først skal etterisolere samtidig som vi bytter varmeanlegg, kan vi samtidig vurdere alternative plasseringer av varmekilder. Nå er varmekildene plassert under vinduer for å forhindre kaldras. Ved å bytte til vinduer som isolerer bedre, kan alternative og mulig mindre inngripende plasseringer vurderes.

Ved etterisolering må panelet byttes. Gruppen ser på muligheten å bruke såkalt vedlikeholdsfritt panel, som vil endre uttrykket til borettslaget dramatisk. Alternativet er å fortsette å ha farget panel slik vi har i dag. Dette vil da bety at vi må fortsette med å male fasadene med jevne mellomrom. Flere av rekkehusene er bygget med små vinduer og gruppen ser også på muligheten av å øke størrelsen på noen vinduer dersom de uansett skal byttes. Å etterisolere er et svært dyrt tiltak og det er viktig at vi tar de riktige beslutningene. Gruppen har derfor engasjert en arkitekt som vil lage en forstudie for hvordan ulike alternativ vil kunne se ut og vi ser frem til å presentere denne for beboerne. Dette håper styret er på plass før sommeren 2023. Vedlikeholdsgruppen vil så bruke tid på å vurdere helheten i prosjektet før vi kan presentere mulige tiltak. Dette vil tidligst skje ilt. Høsten 2023.

#### *Mulighetsstudie for overgang fra fjernvarme til el-oppvarming*

Styret bestilte en rapport fra OBOS Prosjekt om konsekvensene av å gå over fra fjernvarme til el-oppvarming. Rapporten ble presentert på et beboermøte våren 2022. Et vesentlig punkt som rapporten løfter frem, er at det vil være mindre kostnadskrevende å gå over til el-oppvarming sammenlignet med å oppgradere fjernvarmeanlegget. Dette vil imidlertid gi borettslaget nye utfordringer knyttet til produksjon av og distribusjon av varmtvann. Dette må da skje enten i et nytt felles anlegg hvor borettslaget står for distribusjonen av varmtvann til blokkene og rekkehusene, eller ved å installere varmtvannsbereder i hver leilighet. Under presentasjonen på beboermøtet ble forslaget møtt med flere motargumenter og kritiske bemerkninger. Styret har etter en samlet vurdering valgt å ikke gå videre med dette forslaget på nåværende tidspunkt. Vi ser imidlertid at flere andre borettslag på Holmlia vurderer denne løsningen. Basert på erfaringer de borettslagene gjør kan det bli aktuelt å løfte problemstillingen på ny ved en senere anledning.

*Mulighetsstudie for etablering av solceller på taket til blokkene*

OBOS Prosjekt leverte en mulighetsstudie for etablering av solceller på taket til blokkene. Rapporten anbefalte etablering av solceller for å dekke behovet til borettslagets el-kostnader (ikke beboernes). På bakgrunn av rapporten, foreslo styret for generalforsamlingen å etablere et begrenset anlegg på taket av de 4 blokkene. Forslaget fikk ikke det nødvendige flertallet. Styret er fortsatt positive til å etablere solceller, men vi har ikke aktivt arbeidet videre med denne saken i 2022, i hovedsak grunnet arbeidsmengde knyttet til øvrige vedlikeholdsprosjekter. Nå har det kommet nye forskrifter som gjør det mulig å selge strøm til egne beboere og solceller kan derfor bli enda mer lønnsomt enn det som ble forespeilet i rapporten. Dette, i tillegg til kommunens solcelletilskudd som gir tilskudd til rådgivning, kjøp og installasjon av solceller og kommunens solkart, som viser at vi har en god lokalisering for solceller, gjør at dette er noe styret ønsker å komme tilbake til en fremtidig generalforsamling.

*Oppdatere Vibbo*

Styret har ønsket å legge ut mer informasjon på Vibbo i forbindelse med digitalisering av nyhetsbrevet. Det er lagt til flere temaside og tekstene er blitt redigert. Dette arbeidet vil vi fortsette med fremover.

*Rehabilitering av garasjeanlegget*

Betongfundamentene i fellesgarasjene under rekkehusene og blokkene ble rehabilitert i 2006. OBOS Prosjekt har vært engasjert for å lede en ny gjennomgang av tilstanden til betongen. I 2021 ble en tilstandsrapport levert av Ødegård og Lund AS. Rapporten sier at vi har for høye verdier av karbondioksid og veisalt i betongen. Dette skaper etsende syre som truer armeringen. Styret engasjerte OBOS Prosjekt og Ødegård og Lund til å innhente tilbud på rehabilitering av betongen. Mot slutten av året ble oppdraget gitt til Con Rehab AS. 13 mars 2023 satte de i gang med å rehabilitere rekkehusgarasjene. Arbeidet skal etter planen være ferdig 1. desember 2023.

*Kjøring i borettslaget*

Styret får stadig meldinger om at biler kjører for fort på gangveiene i borettslaget. Styret har derfor fortsatt å oppfordre beboere om selv å kjøre sakte, og huske å informere tjenesteleverandører de er i kontakt med og som bruker biler på borettslagets gangveier om å gjøre det samme. Styret har også selv tatt direkte kontakt med flere av disse tjenesteleverandørene, som for eksempel: ODA, Bring, Peppes Pizza osv, for å minne dem om våre regler for bilkjøring i borettslaget. Styret har merket seg en forbedring etter at vi startet med denne direkte kommunikasjonen med de ulike tjenesteleverandørene. Styret har også bestilt nye skilt som blir satt opp ved inngangene til borettslaget som tydeligere forklarer våre regler.



## Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

### 2023

Satt inn ventiler i alle enkeltgarasjene ved Lusetjernveien.  
Rehabilitering av betongen i fellesgarasjene med bruk av katodisk beskyttelse  
Byttet alle hovedtavler i blokkene

### 2022

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  
Rehabilitering av flere fasader på rekkehus

### 2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnyttel»  
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»  
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport  
Flere fartshumper installert  
Opparbeidet området ved brua over Nordåsveien  
Nye skilt i kjellerbodene i blokkene  
Pakkeautomat fra PostNord satt opp ved smågarasjene

### 2020

Ny layout nyhetsbrev  
Rehabilitering av garasjen under NS8-12 etter brann  
Kameraovervåking i garasjene installert  
Nye lekeapparater til lekeplassen mellom NS50 og NS52  
Utskiftning/oppradering av sikringsskap i garasjeanlegg

### 2019

Elbil-ladeprosjekt fullført  
Felling av trær på Oslo kommunes eiendom vest for blokkene og på egen eiendom  
Oppretting av støttemurer og hekker  
Nye skilter 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 i 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 støttemur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage  
Felling av trær på fellesområder

**2017**

Maling av blokkenes østside  
Investert i nytt renovasjonssystem med brønner  
RADON undersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt  
Byttet garasjeporter og motorer.  
Byttet 2 kjørebommer  
Ny websideprofil etablert for borettslaget: [www.vestskrenten.no](http://www.vestskrenten.no)  
Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene  
Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa  
Asfaltreparasjoner på gangveiene  
Ny sykkelbod reist ved NS18 (med stor dugnadsinnsats)

**2016**

Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene  
Vedlikehold av tak og takgesimser  
Bestilling av renovasjonsbrønner  
Radontiltak for RADON 38 boliger har nye tiltak

**2015**

Ferdigstilling av maling av rekkehusene  
Utskifting av gjenværende inngangsdører i rekkehusene  
Nye garasjeporter under Nordåssløyfa 2, 18 og 48  
Måling av radonnivåer  
Radonreducerende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m<sup>3</sup>

**2014**

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

**2013**

Utskifting av radiatorventiler i alle rekkehus  
Kontroll og utbedring av felles el-anlegg  
Fotocellestyrt led-belysning montert i fellesområdene i blokkene  
Utskifting av røykvarslere i alle boenheter

**2012**

Montering av varmemålere for fjernvarme 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 termostattthoder 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 med japansk kirsebær i borettslaget.

**2009**

Varmtvannet har stått i fokus. 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 garasjelegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.  
Lys er også montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast

**2008**

Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren. 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. Vedlikeholdsarbeid på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs taktekking ( 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 vedlikehold av rekkehus. Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien. Utskifting av porttelefonanlegg. Boning av gulv i oppgangene i blokkene. Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene. Utskifting av viftemotorer. Nye stiger til taklukene. Utskifting 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 - 2005**

Ferdigstillelse av legging av rekkehusstakene i des. 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 Lusetjernveien er beiset og portene sjekket og reparert.

**2001**

Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2. Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56859438. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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