



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 818 784	14 984 521
Sum inntekter		14 818 784	14 984 521
Kostnader			
Lønnskostnad		452 087	472 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 622	148 100
Annen driftskostnad		11 147 975	14 645 739
Sum kostnader		11 750 684	15 266 364
Driftsresultat		3 068 100	-281 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 024	132 526
Sum finansinntekter		143 024	132 526
Annen finanskostnad		976 055	1 218 005
Sum finanskostnader		976 055	1 218 005
Netto finans		-833 031	-1 085 479
Ordinært resultat før skattekostnad		2 235 069	-1 367 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 069	-1 367 322
Årsresultat		2 235 069	-1 367 322
Totalresultat		2 235 069	-1 367 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 235 069	-1 367 322
Sum overføringer og disponeringer		2 235 069	-1 367 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 316 930	3 316 183
Sum varige driftsmidler		144 195 556	144 194 809
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Sum finansielle anleggsmidler		4 650	4 650
Sum anleggsmidler		144 200 206	144 199 459
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 315	16 312
Andre fordringer		21 791	55 382
Sum fordringer		28 106	71 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 836 029	5 321 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 836 029	5 321 734
Sum omløpsmidler		7 864 135	5 393 428
SUM EIENDELER		152 064 340	149 592 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 633 002	29 397 933
Sum opptjent egenkapital		31 633 002	29 397 933
Sum egenkapital		31 663 002	29 427 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 885 896	47 473 840
Øvrig langsiktig gjeld		70 851 700	70 851 700
Sum annen langsiktig gjeld		117 737 596	118 325 540
Sum langsiktig gjeld		117 737 596	118 325 540
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		489	918
Leverandørgjeld		912 013	1 835 416
Skyldige offentlige avgifter		169	381
Annen kortsiktig gjeld		1 751 070	2 699
Sum kortsiktig gjeld		2 663 742	1 839 414
Sum gjeld		120 401 338	120 164 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 064 340	149 592 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421245

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 818 784	14 984 521
Sum inntekter		14 818 784	14 984 521
Kostnader			
Lønnskostnad		452 087	472 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150 622	148 100
Annen driftskostnad	11	147 975	645 739
Sum kostnader		11 750 684	15 266 364
Driftsresultat		3 068 100	-281 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 024	132 526
Sum finansinntekter		143 024	132 526
Annen finanskostnad		976 055	1 218 005
Sum finanskostnader		976 055	1 218 005
Netto finans		-833 031	-1 085 479
Ordinært resultat før skattekostnad		2 235 069	-1 367 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 235 069	-1 367 322
Årsresultat		2 235 069	-1 367 322
Totalresultat		2 235 069	-1 367 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 235 069	-1 367 322
Sum overføringer og disponeringer		2 235 069	-1 367 322



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		140 878 626	140 878 626
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 316 930	3 316 183
Sum varige driftsmidler		144 195 556	144 194 809
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Sum finansielle anleggsmidler		4 650	4 650
Sum anleggsmidler		144 200 206	144 199 459
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 315	16 312
Andre fordringer		21 791	55 382
Sum fordringer		28 106	71 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 836 029	5 321 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 836 029	5 321 734
Sum omløpsmidler		7 864 135	5 393 428
SUM EIENDELER		152 064 340	149 592 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	31 633 002	29 397 933
Sum opptjent egenkapital	31 633 002	29 397 933
Sum egenkapital	31 663 002	29 427 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 885 896	47 473 840
Øvrig langsiktig gjeld	70 851 700	70 851 700
Sum annen langsiktig gjeld	117 737 596	118 325 540
Sum langsiktig gjeld	117 737 596	118 325 540
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	489	918
Leverandørgjeld	912 013	1 835 416
Skyldige offentlige avgifter	169	381
Annen kortsiktig gjeld	1 751 070	2 699
Sum kortsiktig gjeld	2 663 742	1 839 414
Sum gjeld	120 401 338	120 164 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	152 064 340	149 592 887



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/vestskrenten>

OBS!

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Vestskrenten Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)



KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling

Bestilling av manuell stemmeseddel leveres til styrets postkasse (utenfor styrerommet under Nordåssløyfa 2 eller sendes per epost til styret@vestskrenten.no innen fredag 7. mai.

Manuelle stemmesedler vil bli levert til andelseiers postkasse i løpet av tirsdag og må tilbakeleveres til styrets postkasse innen fredag 14. mai kl 18.00.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)





Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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.

Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.

<https://vibbo.no/vestskrenten>

**Det avholdes et oppstartsmøte via Teams mandag 10. mail kl 18.30
(pålogging og teknisk gjennomgang fra kl 18.00)**

Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestskrenten Borettslag
avholdes digitalt med oppstartsmøte mandag 10. mai 2021 via Teams.
Møtet åpner kl 18.00 for pålogging og teknisk gjennomgang.
Behandling av møteagenda begynner kl 18.30.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder
Godkjenning av de stemmeberettigede
Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

Styret
Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret angående kameraovervåkning
B) Forslag fra styret angående hekker
C) Hoppe året rundt – forslag om endrete husordensregler på trampolinebruk
D) Asfaltering
E) Oppgradering av lekeplassen foran Lusetjernveien 20-22
F) Regelverk for terrasser
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2021

Styret i Vestskrenten Borettslag

Olaug Rønningsdalen Therese Standal Markl Vera Trovik Fløgstad

Per Hetland Bjørn Schmidt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaug Rønningsdalen	Nordåssløyfa 18
Nestleder	Therese Standal Markl	Lusetjernveien 26 B
Styremedlem	Vera Trovik Fløgstad	Nordåssløyfa 19 B
Styremedlem	Per Hetland	Nordåssløyfa 14
Styremedlem	Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Max Alexander V Diesen	Nordåssløyfa 6
Varamedlem	Laila El-Moussaoui	Nordåssløyfa 44 B
<i>Varamedlem</i>	<i>Mohamed El-Moussaoui</i>	<i>[Trakk seg rett etter generalforsamling]</i>

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Olaug Rønningsdalen	Nordåssløyfa 18
Varadelegert Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B

Valgkomiteen

Trond Geving	Nordåssløyfa 6
Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C
Lene Luck	Nordåssløyfa 30 A
Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6

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

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 med følgende adresse:

Lusetjernveien 4-36
Nordåssløyfa 2-52 1-37

Gårds- og bruksnummer:
0301-191/103 og 0301-191/106

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986, er på 86.800 m².



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Vestskrenten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14 818 784,-.

Dette er kr 224 784,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter, leieinntekter for antenneanlegg og viderefakturering for ladepunkter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra kommunen og tilskudd fra Husbanken ifm heisrapport.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 750 684,-.

Dette er kr 1 012 316,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 235 069,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 200 393,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I budsjettet er det satt av midler til et større vedlikeholdsprosjekt i henhold til vedlikeholdsnøkkelen. Per i dag er det ikke vedtatt hvilke vedlikeholdsprosjekter som vil bli prioritert og igangsatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 1 050 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

Lån

Vestskrenten Borettslag har lån i OBOS-banken og Eika. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med kr 267 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.21 og ytterligere 2% fra 01.07.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestskrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vestskrenten Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 554 014	2 821 562	3 554 014	5 200 393
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 235 069	-1 367 322	1 951 000	-4 449 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	150 622	148 100	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-151 369	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	2 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-587 944	-548 326	-577 000	-606 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 646 378	732 452	1 374 000	-5 055 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 200 393	3 554 014	4 928 014	145 393
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 864 135	5 393 428		
Kortsiktig gjeld		-2 663 742	-1 839 414		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 200 393	3 554 014		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 047 323	14 038 745	14 064 000	14 489 000
Ladepunkt		120 375	0	0	0
Antenneanlegg		76 332	0	0	39 000
Andre inntekter	3	574 754	945 776	530 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		14 818 784	14 984 521	14 594 000	14 548 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 087	-84 525	-76 000	-83 000
Styrehonorar	5	-399 000	-388 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-150 622	-148 100	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 975	-10 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-262 585	-257 435	-258 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-107 141	-151 198	-150 000	-130 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 062 772	-5 732 761	-3 375 000	-8 550 000
Forsikringer		-1 026 417	-934 902	-968 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-2 628 028	-2 428 524	-2 627 000	-2 652 000
Energi/fyring	10	-1 021 725	-905 678	-950 000	-920 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 409 927	-1 545 264	-1 386 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	11	-2 556 406	-2 619 352	-2 401 000	-2 654 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 750 684	-15 266 364	-12 763 000	-18 378 000
DRIFTSRESULTAT		3 068 100	-281 843	1 831 000	-3 830 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	143 024	132 526	120 000	120 000
Finanskostnader	13	-976 055	-1 218 005	0	-739 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-833 031	-1 085 479	120 000	-619 000
ÅRSRESULTAT		2 235 069	-1 367 322	1 951 000	-4 449 000
Til opptjent egenkapital		2 235 069	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 367 322		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	3 316 930	3 316 183
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
SUM ANLEGGSMIDLER		144 200 206	144 199 459
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 315	16 312
Andre kortsiktige fordringer	17	21 791	0
Energiavregning	21	0	55 382
Driftskonto OBOS-banken		1 957 021	2 309 451
Sparekonto OBOS-banken		5 879 008	3 012 283
SUM OMLØPSMIDLER		7 864 135	5 393 428
SUM EIENDELER		152 064 340	149 592 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		31 633 002	29 397 933
SUM EGENKAPITAL		31 663 002	29 427 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 885 896	47 473 840
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		117 737 596	118 325 540
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		912 013	1 835 416
Skyldige offentlige avgifter	20	169	381
Påløpte renter		489	918
Energiavregning	21	1 749 589	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 481	2 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 663 742	1 839 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 064 340	149 592 887



13

Vestskrenten Borettslag

Pantstillelse	23	120 496 228	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021

Styret i Vestskrenten Borettslag

Olaug Rønningsdalen

Vera Trovik Fløgstad

Per Hetland

Bjørn Schmidt

Therese Standal Markl

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 685 832
Trappevask	198 240
Parkering	133 800
Leietillegg påbygg	34 534
Garasje	10 800
Garasje	1 500
Eiendomsskatt	704
Energiavregning	-3 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 062 370

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-15 047
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 047 323

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

Rydding i garasje	2 690
Nettinnbetalinger	28 616
Nøkler	13 560
Strøm	1 875
Tilbygg	5 939
Tilskudd kommunen	512 231
VVs-gruppen	9 843
SUM ANDRE INNTEKTER	574 754

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-57 839
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	16 068
Yrkesskadeforsikring	-116
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 087

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 399 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 975.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-58 640
OBOS Prosjekt AS	-32 500
Andre konsulentonorarer	-16 001
SUM KONSULENTHONORAR	-107 141

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

Andre elektroarbeider	-117 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-117 625
Drift/vedlikehold bygninger	-713 750
Drift/vedlikehold VVS	-36 710
Drift/vedlikehold elektro	-359 430
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-680 941
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 934
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 339
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 062 772

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-707
Vann- og avløpsavgift	-1 644 152
Feieavgift	-4 204
Renovasjonsavgift	-978 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 628 028

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-285 000
Varmesentralen	-129 063
Fjernvarme	-607 662
SUM ENERGI / FYRING	-1 021 725

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

Lokalleie	-2 685
Container	-121 836
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 634
Verktøy og redskaper	-5 867
Driftsmateriell	-205
Lyspærer og sikringer	-12 013
Vaktmestertjenester	-1 760 833
Vakthold	-180 114
Renhold ved firmaer	-343 042
Kontor- og datarekvisita	-2 703
Trykksaker	-22 771
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 031
Andre kontorkostnader	-10 914
Telefon, annet	-677
Porto	-4 633
Bank- og kortgebyr	-3 044
Velferdskostnader	-20 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 556 406

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	588
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 725
Kundeutbytte fra Gjensidige	125 711
SUM FINANSINNTEKTER	143 024

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-206 660
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-651 649
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 789
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-20 219
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-24 158
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 479
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 101
SUM FINANSKOSTNADER	-976 055

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986 og 1994.
Gnr.191/bnr.103 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-386 307	
Avskrevet i år	-148 100	3 168 082
Datautstyr		
Kostpris	25 085	
Avskrevet tidligere	-25 084	1
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet i år	-2 522	148 847
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 316 930
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-150 622

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	21 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 791

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,58 %. 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.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,58 %. 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.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 572 563	
Nedbetalt i år	509 613	-917 824

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,58 %. 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.

Rentesaften pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	90 421	
Nedbetalt i år	41 507	-2 368 072

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-46 885 896**



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. Estimater 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.

	OBOS-banken	EIKA	EIKA
	Første avdrag er 30/09-2023	Første avdrag er 30/07-2023	Første avdrag er 30/10-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023
Leilighetsnr			
4008, 4026, 4029	100	350	50
4002, 4005, 4011, 4014, 4020, 4023	150	400	50
102, 105, 108, 111, 114, 117	150	450	50
126, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	150	450	50
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	150	450	50
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	150	450	50
2023, 2026, 2029, 3002, 3005, 3008	150	450	50
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 3026	150	450	50
3029	150	450	50
103, 112, 113, 115, 116, 128	150	500	50
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4021	150	500	50
4024, 4027, 4030	150	500	50
101, 110, 118, 130, 1001, 1003	200	550	50
1004, 1006, 1007, 1009, 1010, 1012	200	550	50
1013, 1015, 1016, 1018, 1019, 1021	200	550	50
1022, 1024, 1025, 1027, 1028, 1030	200	550	50
1031, 1032, 1033, 1034, 1045, 1046	200	550	50
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	200	550	50
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1062	200	550	50
1063, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075	200	550	50
1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081	200	550	50
1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087	200	550	50
1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093	200	550	50



21

Vestskrenten Borettslag

1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099	200	550	50
1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105	200	550	50
1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111	200	550	50
1112, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132	200	550	50
1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138	200	550	50
1139, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152	200	550	50
1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158	200	550	50
1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1174	200	550	50
1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180	200	550	50
1181, 1182, 1183, 1184, 1187, 1188	200	550	50
1189, 1190, 2001, 2003, 2004, 2006	200	550	50
2007, 2009, 2010, 2012, 2013, 2015	200	550	50
2016, 2019, 2021, 2022, 2024, 2025	200	550	50
2027, 2028, 2030, 3001, 3003, 3004	200	550	50
3006, 3007, 3009, 3010, 3012, 3013	200	550	50
3015, 3016, 3018, 3019, 3021, 3022	200	550	50
3024, 3025, 3027, 3028, 3030, 4001	200	550	50
4004, 4007, 4010, 4013, 4019, 4022	200	550	50
4025, 4028	200	550	50
104, 106, 107, 109, 125, 127	200	600	50
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	200	600	50
1041, 1042, 1043, 1044, 1058, 1059	200	600	50
1060, 1061, 1064, 1065, 1066, 1067	200	600	50
1068, 1069, 1070, 1113, 1114, 1115	200	600	50
1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121	200	600	50
1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145	200	600	50
1146, 1147, 1159, 1160, 1161, 1162	200	600	50
1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173	200	600	50
1185, 1186	200	600	50
2018	300	900	50

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD -70 851 700**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -169

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -169



NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -4 173 391

SUM INNETEKTER **-4 173 391**

KOSTNADER

Administrasjon 205 920

Vedlikehold 33 000

Fjernvarme 2 184 882

SUM KOSTNADER **2 423 802**

SUM ENERGIAVREGNING **-1 749 589**

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: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -1 200

Gebyr -281

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 481**

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 70 851 700

Pantelån 46 885 896

TOTALT **117 737 596**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 137 050 000

Tomt 3 828 626

TOTALT **140 878 626**

GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for styreåret 2020/2021

Bakgrunn:

I fjor ble det fremlagt to forslag for styregodtgjørelse på generalforsamling. Det ene forslaget var å indeksregulere godtgjørelsen fra året før, som har vært praksis de siste årene. Det andre var å øke styregodtgjørelsen noe, dette ble avslått. Vi ønsker å ta dette opp igjen i år av flere grunner.

Vestskrenten Borettslag er et veldig stort borettslag med en boligmasse bestående av både rekkehus og blokker. Det er et stort ansvar å skulle forvalte så store verdier, særlig da det dreier seg om noe av det viktigste i livet til beboerne, nemlig deres hjem, trygghet og økonomi.

Borettslaget begynner nå å nærme seg 40 år. Vedlikeholdsrapporten fra OBOS gjør det klart og tydelig at store vedlikeholdstiltak er påkrevd i årene som kommer, hvis vi skal holde bygningsmassen i forsvarlig tilstand, og ikke la den forfalle. Setter vi ikke i gang med dette arbeidet vil det på sikt føre til behov for enda flere tiltak som vil innebære mye større omkostninger

Styret blir derfor pålagt å kartlegge grundig hva, når og i hvilken rekkefølge det er klokt å utføre de nødvendige vedlikeholdsarbeidene, for så å kunne legge det frem for beboerne. Gjennomføringsfasen vil også bli krevende for å kunne ivareta beboerne på en god måte. Dette vil medføre et stort merarbeid i tillegg til alle de andre oppgavene styret har i forbindelse med den daglige driften av borettslaget.

I følge Bolig&Miljø nr 6 i 2020 er gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS ca 1 500 kr per bolig. For 2020 ville det tilsvart 450 000 for vårt borettslag, generalforsamling vedtok i fjor et honorar på 399 000. Styrehonoraret i borettslaget vårt har altså vært under gjennomsnittet de siste årene. Med de utfordringene som er beskrevet over mener vi imidlertid at et nivå litt over gjennomsnittet er rimelig.

Økningen av styregodtgjørelsen vil være en bekreftelse på at styrets arbeid, for vårt felles gode, blir sett og verdsatt. Styret frykter at det kan bli vanskelig å få andelseiere til å ta på seg et styreverv i framtiden hvis denne verdsettelsen ikke er til stede.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret for styreåret 2020/2021 settes til 500 000 kr.

INNKOMNE FORSLAG**A) Forslag fra styret angående kameraovervåking****Bakgrunn:**

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne.

Den påsatte brannen lørdag 16.05.2020 var den siste av en rekke alvorlige hendelser som begrunner et behov for å etablere kameraovervåking i borettslaget. I etterkant av hendelsen mottok styret mange henvendelser fra beboere som krevde iverksetting av tiltak, deriblant oppsett av kameraovervåking. Styret ønsket i denne situasjonen å etterkomme beboernes krav og iverksette tiltak så raskt som mulig.

På grunn av koronasituasjonen i 2020 lot det seg imidlertid ikke gjøre å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling etter nevnte brannstifting. Etter rådføring med jurist i OBOS ble styret derfor enig om å gjennomføre en prøveavstemning. 69 beboere avga stemme i prøveavstemningen, 63 støttet installasjon av kameraovervåking, mens 6 var imot. Av de som avga stemme var altså over 90% for kameraovervåking.

Styret vedtok derfor onsdag 17.06.2020 å gå videre med installasjon av kameraovervåking i og rundt garasjene under Nordåssløyfa 2-20 og Nordåssløyfa 48-52.

Kameraovervåkingen er ikke satt opp med hensikt å få fram sensitive opplysninger. Styret har hatt en gjennomgang av Datatilsynets reglement for kameraovervåking. Ytterligere informasjon ligger på hjemmesiden:
<http://vestskrenten.no/0501/praktisk-informasjon/kameraovervakning-i-garasjene>

Anlegget ble montert sommeren 2020 og var i full daglig drift fra 15.09.2020. Skulle tiltaket ikke få nødvendig støtte i generalforsamlingen så vil anlegget bli nedmontert.

Forslag til vedtak

Vestskrenten borettslag viderefører ordningen med kameraovervåking i garasjene

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)



B) Forslag fra styret angående hekker

Bakgrunn:

Mange beboere i borettslaget vårt er flinke til å ta vare på uteområdene våre, både det som sees på som egne hager og fellesområder. Takk for det!

I løpet av årene er det likevel flere som har latt hekker vokse veldig høye. Dette kan være til sjenanse for naboer og i tillegg så blir hekkene mye vanskeligere å vedlikeholde. Dersom hekkene blir altfor høye, kan de også utgjøre en fare for omgivelsene.

Styret ønsker derfor å innføre en makshøyde for hekker. Dette finnes ikke i våre husordensregler i dag, men er vanlig i mange borettslag. Naboloven opererer med en makshøyde for hekker på 2 meter, og vi tenker derfor at det er fornuftig å sette den samme begrensningen på hekker internt i borettslaget.

I enkelte tilfeller kan det være gode grunner for at en hekk skal få lov å vokse seg høyere. Det kan for eksempel være en hekk som ikke grenser til naboens hage, men til en parkeringsplass. I slike tilfeller vil styret kunne godkjenne at aktuell hekk unntas fra høydebegrensningen.

Hvis forslaget vedtas av generalforsamlingen foreslår styret at alle sørger for at hekkene som beboere har ansvaret for tilpasses den nye regelen. Dette må gjøres i løpet sommeren og senest 1. oktober, evt. søkes om unntak for.

Forslag til vedtak:

Ny paragraf legges til i husordensreglene under Uteområder:

§5.6

Hekker skal ikke være høyere enn 2 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l.

Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om dette må sendes til styret for eventuell godkjenning.

Vi oppfordrer Generalforsamlingen til å støtte styrets forslag.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

C) Hoppe året rundt – forslag om endrete husordensregler på trampolinebruk**Bakgrunn:**

Husordensreglene skal ikke begrense hopping på trampoline til sommerhalvåret . Det er meget helsefremmende - fysisk og mentalt - å hoppe på trampoline, uansett årstid. Om og når trampolinen demonteres eller brukes om vinteren, burde være opp til eieren og ikke del av husordensreglene. Det er tilstrekkelig å begrense bråk fra bruk av trampolinehopping til dagstid, og burde ikke i tillegg begrenses til sommerhalvåret. Et annet argument er at annen støy (musikkøvelser, støyende arbeid) er begrenset til dagstid, men ikke til sommerhalvåret, ifølge husordensreglene.

Forslag til vedtak

Fjerne setningene "Trampoliner skal kun benyttes i sommerhalvåret ,det vil si fra mai til september .I perioden 1. oktober - 1. april skal de være demontert." fra punkt 4.4 i husordensreglene.

Saken er fremmet av
Johanna Emilie Toresen

Styrets innstilling

Styret vet at beboere i borettslaget er delt i denne saken. Styret har ingen innstilling og overlater beslutningen til generalforsamlingen.

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)



D) Asfaltering

Bakgrunn:

Ønsker svar på hvorfor asfalteringen har blitt utsatt. Dette ble bestemt og valt av borettslaget i fjord, men ingenting har skjedd ennå. Hvorfor ikke, når det ble stemt og vedtatt i fjord?

Forslag til vedtak:

At dette blir påbegynt så fort som overhodet mulig.

Saken er fremmet av

Anders Finn Meyer

Styrets kommentar:

Generalforsamlingen i 2020 ga styret en fullmakt til å bruke inntil 6 millioner på et asfalteringsprosjekt. Dette er altså ikke noe som generalforsamlingen har pålagt styret, men en fullmakt. Fullmakten har ingen tidsfrist og dette vedtaket er fortsatt gyldig. Styret har informert om status i nyhetsbrev nr 4 i 2020, og her skriver vi altså at vi har utsatt dette prosjektet.

Dette har vi gjort i forbindelse med bestilling av Vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS, fordi vi ønsket å se samlet på alle kommende store vedlikeholdsprosjekter. Styret har foreløpig ikke tatt endelig stilling til når asfalteringsprosjektet bør prioriteres.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at andelseiers forslag nedstemmes. Styret ønsker at asfalteringsprosjektet settes på vent inntil en prioriteringsrekkefølge av store vedlikeholdsprosjekter er avklart.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)



E) Oppgradering av lekeklassen foran Lusetjernveien 20-22

Bakgrunn:

Felles området og lekeklassen foran husene på Lusetjernveien 20-22 er gammel og slitt .
Og baken med sand er uhygienisk. Det trenger noen oppdateringer

Forslag til vedtak

Med et budsjett mellom 200 000 og 300 000 kr kan vi : ha ny spise/ grilleplass sammen med bålpanne. Ny lekeapparat se uniqa.no eller sommerbutikken.no Ny baken med bærekraftig fallunderlag(se vedlegg)

Saken er fremmet av

Noemie Simone P Dubois-Linda

Styrets kommentarer

Styret syns det er positivt at beboere engasjerer seg i borettslaget vårt, men styret er nødt til å se på helheten og prioritere det som er viktigst. Alle lekeklassene våre blir årlig kontrollert av en uavhengig lekeklasskontrollør. Styret går årlig gjennom denne rapporten og retter feil og mangler. Den aktuelle lekeklassen er den eneste lekeklassen som ikke har fått påpekt feil eller mangler ved siste inspeksjon. En evt. større oppgradering av borettslagets lekeplasser må også sees i sammenheng med annet nødvendig vedlikehold. Styret vil derfor ikke stille seg bak dette forslaget og anbefaler at forslaget avvises.

Styrets innstilling

Forslaget avvises

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Lekeapparat i rustfritt stål
2-3

... den første som vurderer dette ...

Lekeapparat med to tårn. Det ene tårnet har rustfritt stål med tau. Det andre tårnet er utstyrt med brannmønstret i mix av klatrenett og klatrevegg. Hengebro i rustfritt stål design. Produsert i rustfritt stål med lang levetid. Egnet seg for barn 3-15 år.

Forankring: Støpes
 Bredder: 2,6m
 Lengde: 3,25m
 Høyde: 3,87m
 Sikkerhetsareal: 12,04 x 5,6m
 Fallhøyde: 2,5m
 Anb. alder: 3-15 år
 Godkjent fallunderlag: matter, sand og karr.

Bestilling kan foretas som følger:
 Via telefon 69913920
 Via epost: bestilling@bronnøysundregistrene.no
 Via skjemmet

128 175,00 kr



The image is a screenshot of a website. At the top, there is a navigation bar with icons for 'Spes', 'Gran Canaria Arbeit', 'Sunwing Argutneg', and 'Kontakt'. Below the navigation bar, the page is titled 'LEKEPLASS' and 'NÆRMILJØANLEGG'. The main content area features two images: the top one shows a row of white flowers, and the bottom one shows a large pile of white flowers. Below the top image, there is text describing the product.

Selve fallunderlaget krever svært lite vedlikehold og er det fallunderlaget som er mest miljøvennlig.

Fallunderlaget består av EPDM topplag av høyeste kvalitet og renhet, og er ekstremt støtdempende.

F) Regelverk for terrasser

Forslag fra Beboerne i Nordåssløyfa 35A og 35C. Vibeke Bergmann, Thomas Bendixen, Rigmor Haugland.

Bakgrunn:

I Nordåssløyfa 35B (NS35B) er det satt opp et nybygg på området som er definert som Hage/Parsell iflg. Borettslagets regelverk, dvs. fra 4 til 8 meter fra husvegg. Vi, nærmeste naboer, i NS35A og -C, har protestert på byggesaken siden 19. august 2019. Alt er gjort skriftlig og henvist til konkrete punkter i Borettslagets regelverk. Fra styret foreligger det ingen relevant dokumentasjon.

Både styret og NS35B har sendt forespørsel til Plan og Bygningsetaten (PBE) vedr. søknadsplikt.

Svar fra PBE 06.12.2019: «Terrassen er søknadspliktig».

Svar fra PBE 30.03.2020: «For at terrassen skal være unntatt søknadsplikt må den ikke være høyere enn 0,5 meter på noe sted. Dette skal regnes fra det opprinnelige terrenget. Altså før det ble gravd ut. I tillegg kan ikke plattingen ha gjerde eller pergola. Dersom den har det, vil den fortsatt være som et tilbygg å regne».

Etter hvert av disse svarene, har vi kontaktet PBE's saksbehandler for å forsikre oss om at vi har forstått svarene riktig.

Til orientering: 8 meter fra NS35B's husvegg står en 90 cm høy mur. Tidligere beboer fikk lov til å sette opp denne og så fylle opp terrenget bak slik at hagen ble mindre bratt. Terrenget her er derfor ikke det opprinnelige, og området har frem til byggingen vært en hage med bær- og prydbusker. Nybygget står på terrenget bak muren, dvs. 90 cm høyere enn opprinnelig terreng. Plattingen er 50 cm høy, dvs. at gulvet er 140 cm over det opprinnelige terrenget. Oppå der igjen står et 100 cm høyt gjerde. Altså rager nybygget totalt 240 cm over det opprinnelige terrenget.

NB!!! Dette har styret godkjent som en markterrasse! Gjerde har de gitt en midlertidig godkjenning for at barn ikke skal falle utfor å slå seg pga 50 cm ned til gressplen. Men, hvordan kan styret ha kontrollmålt og funnet at det er 50 cm, når alle kan se at det brukes en 7 trinns trapp for å bevege seg mellom gulvet og det opprinnelige terrenget?

Denne saken viser en gedigen forskjellsbehandling. Hvordan kan denne saken godkjennes når beboere opp gjennom tiden har blitt nektet å bygge ekstra markterrasse, en er blitt pålagt å rive allerede bygget ekstra terrasse og en er blitt pålagt å rive innglassing av veranda.

Forslag:

1. Generalforsamling presiserer overfor styret at borettslagets regelverk ikke kan fravikes. I denne saken betyr det at styrets godkjenning av nybygget i NS35B er ugyldig og at nybygget skal demonteres og fjernes.
2. Generalforsamling godtar nybygget og sørger for at regelverket endres slik at alle øvrige 159 rekkehusleiligheter får bygge tilsvarende.

**Styrets kommentar:**

I regelverket til borettslaget i dag så fins det ikke konkrete regler for terrasser (avstand fra vegg, størrelse, høyde, rekkverk osv). Regelen som gjelder er at byggearbeider er søknadspliktig til styret, og så er det opp til styret å gjøre en vurdering.

Det finnes mange ulike typer terrasser og plattinger i borettslaget, både store, høye og med rekkverk. Dette viser at sedvanen har utviklet seg over mange styreperioder. Denne terrassen stiller seg i rekken av disse.

Styret praktiserer likebehandling, slik at alle vil få vurdert sine søknader i lys av andre tillatelser som er gitt, og slik utviklingen i borettslaget har vært de siste år. Styret er positive til en utvikling av uteareal som gir bedre utnyttelse og bedre trivsel.

Forslagsstillerne henviser til at beboere har fått lignende tiltak avslått tidligere. Ingen sittende styremedlemmer har kjennskap til disse gamle sakene. Det er også naturlig at ting utvikler seg. Så lenge det ikke er begrenset i borettslagets regelverk, så er det i utgangspunktet ikke noe som hindrer dagens styre i å godkjenne noe som tidligere har blitt avslått.

Styret har vurdert aktuell terrasse som et tiltak i tråd med utviklingen i borettslaget for øvrig. Det har hele tiden vært en forutsetning fra styret at beboer får godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) hvis saken er søknadspliktig. Saken er nå til behandling i PBE etter søknad fra utbygger.

Styrets innstilling:

Styret mener at den aktuelle terrassen er i tråd med gjeldene sedvane i borettslaget, og at styret har praktisert likebehandling i behandling av saken. Styret kan derfor ikke støtte disse forslagene. Styret vil også peke på at et rivningsvedtak kan få konsekvenser for flere lignende terrasser i borettslaget, noe som også kan utløse erstatningsansvar for borettslaget. Styret foreslår at begge forslagene avvises.

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)



5. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder Olaug Rønningsdalen er ikke på valg

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tove Olsen Nordåssløyfa 4
Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Hetland Nordåssløyfa 14
Therese Standal Markl Lusetjernveien 26 B

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Misbah Ashraf Nordåssløyfa 25 C
Alexander Vroegrijk Diesen Nordåssløyfa 6
Laila El-Moussaoui Nordåssløyfa 44 B
Marit Olsen Nordåssløyfa 32 C

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Olaug Rønningsdalen Nordåssløyfa 18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Therese Standal Markl Lusetjernveien 26 B

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C
Gyro Sølvsberg Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs Nordåssløyfa 6
Lene Luck Nordåssløyfa 30 A
Trond Geving Nordåssløyfa 6

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

17.03.2021

Trond Geving

Johan Hake

Lene Luck

Gyro Sølvsberg

Kristin Andersen Tambs

STYRETS ARBEID

Styremøter

I løpet av 2020 er det avholdt 14 styremøter hvorav 13 kveldsmøter og 1 heldagsmøte. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og frammøtet har vært godt. I alt 145 saker ble behandlet i styremøter.

Styrets arbeidsmåte

Styret arbeider innenfor vedtatte retningslinjer for styrearbeid. 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 beskjeden andel 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 og husordensregler eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av styrets nestleder.

Saker som har hatt spesielt fokus i 2020

Nyhetsbrev

Vi startet året med å modernisere de gode, gamle rundskrivene våre. Vi håper alle beboere tar seg tid til å lese nyhetsbrevene «Innenfor VestSkrenten»

Smittevern

Smittesituasjonen og tiltakene knyttet til koronaviruset har satt sitt preg på 2020, også i borettslaget. Styreseminaret som var planlagt på våren ble avlyst, og flere av de ordinære møtene har vært avholdt digitalt. Årets generalforsamling måtte også avholdes digitalt, med de begrensningene det innebar. Andre beboermøter har dessverre måttet utgå. Vår tradisjonelle julegrantenning ble vi også nødt til å avlyse, men nissen kom likevel og godteposer ble levert på døra.

Uteområder

Restriksjonene ift. smittevern har også gjort det vanskelig å gjennomføre tradisjonelle dugnader i borettslaget. Styret vurderte å avlyse vårdugnaden i 2020, men engasjerte rodeledere mente vi skulle klare å gjennomføre dugnad uten å gå på akkord med smittevern. Vi inviterte derfor beboere til å bistå med dugnadsarbeid, men oppfordret til å spre oss utover dagen slik at ikke alle var ute samtidig. Bevertningen ble avlyst. Styret presiserte også at vi ikke forventet at beboere stilte opp til dugnad, men mange beboere ga uttrykk for at de ønsket en felles dugnad. Høstdugnad ble også gjennomført med smittevernstiltak og fokus på avstand.

Styret økte nylig budsjettene rodene har til bevertning til dugnader. I år har styret valgt å doble budsjettet for beplantning. I tillegg har flere roder fått innvilget oppgraderinger av uteområdene sine. Ubrukte sandkasser, som ikke oppfylte dagens krav til lekeplasser, er erstattet med gressplen eller belegningsstein. I tillegg til dette har lekeplassen ved Nordåssløyfa 50/52 fått nye lekeapparater ihht. krav om fallhøyde/sikkerhet.

Vedlikeholdstrefelling

Borettslaget søkte Bymiljøetaten sommeren 2020 om tillatelse til å utføre en vedlikeholdsfelling foran Nordåssløyfa 14-20. Søknaden ble innvilget med NCC som

entreprenør. Planen var å gjennomføre fellingen høsten 2020, men pga. korona og høyt arbeidspress i NCC ble arbeidet utsatt. Vi arbeider for å få fellingen gjennomført høsten 2021.

Elbil

Ladeanlegget for elbiler har vært i full drift gjennom hele 2020. I løpet av året ble det installert 10 nye ladere, og tidlig i 2021 ble ytterligere 4 ladere montert. Vi har nå i alt 60 beboer- og 4 gjesteladeplasser.

Anlegget fungerer stabilt, det har vært veldig få meldinger om feil.

Prisen for en lader fra 2021 er på 20.625 kr pluss 1.825 for installasjonen (gratis installasjon ved samtidig installasjon av 5 ladere). Ved bestilling av mindre enn 5 ladere blir installasjonskostnaden delt mellom alle bestillere.

Brann og sikkerhet

Den påsatte brannen lørdag 16.05.2020 i garasjen under Nordåssløyfa 8-12 ble starten på et større arbeid for å forhindre brann og fremme økt sikkerhet. Tre tiltak ble prioritert i 2020.

1) Kameraovervåking: Det er satt opp 23 kameraer i og rundt garasjene under Nordåssløyfa 2-20 og Nordåssløyfa 48-52 (se egen sak til generalforsamlingen). Kameraovervåking har hittil vist seg å være effektivt der det er satt opp, og flere av borettslagene i nabolaget har installert kameraovervåking. Erfaringsmessig har dette ført til langt færre uønskede besøk og hendelser i og utenfor garasjene. Når flere og flere naboområder har kameraovervåking blir gjenværende områder uten dette, som vårt, mer attraktive for de som driver med lysskye aktiviteter. Anlegget driftes av Multinett i henhold til Datatilsynets regler.

2) Belysning: For å bedre belysningen i garasjene under Nordåssløyfa 2-20 og Nordåssløyfa 48-52 har vi nå installert nye LED-lys i to parallelle rekker. Arbeidet er gjort av Kolbotn Elektro.

3) For bedre å prioritere mellom ulike tiltak i det mer langsiktige arbeidet ba vi på slutten av året Norsk Brannvern om å gjennomføre en «Brannteknisk tilstandsanalyse».

Denne mottok vi i mars 2021 og styret er i ferd med å innhente tilbud på det som er beskrevet som «Alvorlige avvik» (manglende slukkeutstyr flere steder, mangler ved rømningsveiene i garasjene, manglende nødlysanlegg) samt et heldekkende EN-54 godkjent brannalarmanlegg. Styret vil følge opp det som kalles «Vesentlige avvik» på et senere tidspunkt.

Vedlikehold

Styret har satt som prioritet å få en systematisk oversikt over vedlikehold og brannsikrings behov for borettslaget i årene framover. Dette for å kunne planlegge langsiktig med hensyn til rekkefølge av tiltak og hvordan det vil gi utslag på fellesutgiftene. Dette er et omfattende arbeid hvor det trengs ekspertise og faglig oppfølging. Målet er å utføre mest mulig planlagt vedlikehold framfor fortløpende «brannslukking».

Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport av OBOS, som gir en tilstandsvurdering med en utviklingsplan. Denne rapporten og rapporten fra Norsk Brannvern avdekker vedlikeholdstiltak som må gjøres umiddelbart, og tiltak som må planlegges i riktig rekkefølge over tid. Rapportene viser også at borettslaget, i likhet med andre borettslag fra samme byggeperiode på Holmlia, har behov for omfattende tiltak for å holde bygningsmassen i god stand.



Planlegging og prioritering av straks tiltak som ikke kan vente, er noe som krever mye av styrets kapasitet for tiden. Planlegging for mange år framover vil bli en krevende jobb i tiden som kommer. Avveiningen når tiltak må gjennomføres, og hvilke utslag det vil ha på fellesutgiftene, er faktorer som vil spille en avgjørende rolle. Det er blitt inngått samarbeide med andre borettslag for å lære av hverandre og finne de beste løsningene. Nærmere informasjon om dette vil komme fortløpende.

Varmeavregning

Ombygging av varmesentral ble gjennomført i starten av fyringssesongen 2019/2020. Ombyggingen førte til at fjernvarmerørene i borettslaget ble delt opp i to sløyfer, slik at blokkene (sammen med noen rekkehus) nå ligger på en egen sløyfe. Temperaturen i denne sløyfen er høyere enn i sløyfen som kun forsørger rekkehus.

På våren 2020 gjennomførte vi en brukerundersøkelse som viste at beboerne var stort sett fornøyde med innetemperaturen.

Vi ser fortsatt relativt høye avvik i målt forbruk for blokkleilighetene og fortsetter med avregning etter kvadratmeter for blokkene.

Arbeidet med Vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS har avdekket at levetiden for varmelegget for lengst er passert og at vedlikeholdsbehovet i fremtiden vil øke betraktelig. Styret jobber med å konsekvensutrede utskifting av eksisterende fjernvarmeanlegg og vurdere alternative oppvarmingsformer (strøm).



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret har kontor under Nordåssløyfa 2, ved innkjøringen til garasjen, og kan treffes på e-post; styret@vestskrenten.no.

Du kan også ring styret på tlf.nr 40 89 77 82. Telefonen besvares mandag og torsdag mellom kl. 18.00-20.00 (unntatt helligdager og i juli måned).

Se borettslagets hjemmeside www.vestskrenten.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning og Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27.

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23 03 07 70.

Renhold

Borettslaget har avtale med Kleva om renhold av oppgangene i blokkene. Utgiftene dekkes av blokkbeboerne.

Parkering

Det er P-service AS, tlf. 41 25 53 84/vakt tlf. 94 08 47 25 som håndhever parkeringsreglene på borettslagets område. Parkeringstillatelser utstedes av parkeringsselskapet.

Utleie av parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med postmottak.tveita@obos.no

Beboere kan leie ut sine faste plasser i garasjeanlegget til andre i borettslaget. Utleie til andre utenfor borettslaget er kun tillatt med godkjennelse fra styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler kan kjøpes hos postmottak.tveita@obos.no Skilt til ringeklokke og postkasse i blokkene bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56859438. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Borettslaget bygninger har en samlet forsikringsverdi pr. 1.1.2021 på over 1,4 milliarder. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS av vaktmestertjenesten på vegne av borettslaget. Forsikringsavdelingen melder

skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av godkjent brannslukningsapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV

Borettslaget har felles TV- og bredbåndstjenester der Telia Norge AS er signalleverandør mens Multinett AS er nettleverandør. Spørsmål knyttet til kabel-TV rettes til Telias kundetjeneste på tlf. 92 40 50 50 eller via www.telia.no

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.



Lader for e-bil

Grunnleggende infrastruktur for el-bil-lading er installert for alle garasje plasser. Andelseiere som ønsker å installere elbil-ladepunkt, må søke styret om å få montert en ladeboks tilknyttet sin parkeringsplass. Beboer må betale installasjonen til avtalt fastpris. Strømforbruket måles av Fortum, som sender regning for registrering og strømforbruk direkte til beboer.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Ny layout nyhetsbrev Rehabilitering av garasjen under NS8-12 etter brann Kameraovervåkning i garasjene installert Nye lekeapparater til lekeplassen mellom NS50 og NS52 Utskiftning/oppgradering 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 varmemeforbruk 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 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 Radonreduserende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m ³



- 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 termostatthoder 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 garasjeanlegget 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. Utskiftning av lysarmatur i kjellere i blokkene.
- 2005 Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand. Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene. Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner.
- 2004 - 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. Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2.
- 2001 Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert.