



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 480 690	15 156 753
Sum inntekter		16 480 690	15 156 753
Kostnader			
Lønnskostnad		659 223	609 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		602 306	390 340
Annen driftskostnad		20 332 173	13 242 932
Sum kostnader		21 593 702	14 242 594
Driftsresultat		-5 113 012	914 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		231 547	158 713
Sum finansinntekter		231 547	158 713
Annen finanskostnad		2 274 374	1 202 786
Sum finanskostnader		2 274 374	1 202 786
Netto finans		-2 042 827	-1 044 073
Resultat før skattekostnad		-7 155 839	-129 914
Årsresultat		-7 155 839	-129 914
Totalresultat		-7 155 839	-129 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 155 839	-129 914
Sum overføringer og disponeringer		-7 155 839	-129 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 385 242	6 987 548
Sum varige driftsmidler		147 263 868	147 866 174
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		461 671	323 238
Sum finansielle anleggsmidler		466 321	327 888
Sum anleggsmidler		147 730 189	148 194 062
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 431	30 927
Andre fordringer		70 262	420 337
Sum fordringer		100 693	451 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 608 327	4 430 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 608 327	4 430 640
Sum omløpsmidler		2 709 020	4 881 904
SUM EIENDELER		150 439 209	153 075 966



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 871 186	34 027 025
Sum opptjent egenkapital		26 871 186	34 027 025
Sum egenkapital		26 901 186	34 057 025
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 058 910	45 805 212
Øvrig langsiktig gjeld		71 301 981	71 173 327
Sum annen langsiktig gjeld		120 360 891	116 978 539
Sum langsiktig gjeld		120 360 891	116 978 539
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 124	894
Leverandørgjeld		2 072 686	1 923 214
Skyldige offentlige avgifter		445	135
Annen kortsiktig gjeld		761 877	116 159
Sum kortsiktig gjeld		3 177 132	2 040 403
Sum gjeld		123 538 023	119 018 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 439 209	153 075 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572282

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 480 690	15 156 753
Sum inntekter		16 480 690	15 156 753
Kostnader			
Lønnskostnad		659 223	609 322
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		602 306	390 340
Annen driftskostnad		20 332 173	13 242 932
Sum kostnader		21 593 702	14 242 594
Driftsresultat		-5 113 012	914 159
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		231 547	158 713
Sum finansinntekter		231 547	158 713
Annen finanskostnad		2 274 374	1 202 786
Sum finanskostnader		2 274 374	1 202 786
Netto finans		-2 042 827	-1 044 073
Resultat før skattekostnad		-7 155 839	-129 914
Årsresultat		-7 155 839	-129 914
Totalresultat		-7 155 839	-129 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 155 839	-129 914
Sum overføringer og disponeringer		-7 155 839	-129 914



Organisasjonsnr: 848 205 052
VESTSKRENTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 385 242	6 987 548
Sum varige driftsmidler		147 263 868	147 866 174
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 650	4 650
Andre fordringer		461 671	323 238
Sum finansielle anleggsmidler		466 321	327 888
Sum anleggsmidler		147 730 189	148 194 062
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 431	30 927
Andre fordringer		70 262	420 337
Sum fordringer		100 693	451 264
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 608 327	4 430 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 608 327	4 430 640
Sum omløpsmidler		2 709 020	4 881 904
SUM EIENDELER		150 439 209	153 075 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	26 871 186	34 027 025
Sum opptjent egenkapital	26 871 186	34 027 025
Sum egenkapital	26 901 186	34 057 025
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 058 910	45 805 212
Øvrig langsiktig gjeld	71 301 981	71 173 327
Sum annen langsiktig gjeld	120 360 891	116 978 539
Sum langsiktig gjeld	120 360 891	116 978 539
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	342 124	894
Leverandørgjeld	2 072 686	1 923 214
Skyldige offentlige avgifter	445	135
Annen kortsiktig gjeld	761 877	116 159
Sum kortsiktig gjeld	3 177 132	2 040 403
Sum gjeld	123 538 023	119 018 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 439 209	153 075 966



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 501

Vestskrenten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Vestskrenten Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 22:00 og lukker 10. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/501>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Holmlia kirke.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Stemmeseddel for manuell stemmegiving:

Stemmeseddel for manuell stemmegiving ligger bak i innkallingen. Andelseierne kan også skrive ut de aktuelle siden fra innkallingens digitale versjon. Manuelle stemmesedler leveres styret (enten på det fysiske møte i Holmlia kirke eller i styrets postkasse) mens avstemningen gjennomføres, dvs. senest innen 10. mai kl 18:00.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av ordstyrer
3. Valg av referent
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran
9. Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører
10. Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen
11. Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt
12. Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring
13. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene
14. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på
15. Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppgjøret på nytt
16. Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestskrenten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Johan Hake er valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Johan Hake velges som møteleder.

Sak 2

Valg av ordstyrer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Ingvild Rørholt velges som ordstyrer.

Forslag til vedtak

Ingvild Rørholt er valgt som ordstyrer.

Sak 3

Valg av referent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Daniel Walter velges som referent.



Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt som referent.

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Therese Markl og Vidar Falck foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Therese Markl og Vidar Falck er valgt.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. 501 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000,-.

Styrets innstilling

I 2023 har arbeidsbelastningen vært ekstra stor og styret anbefaler derfor GF å øke styrehonoraret med 50 000 kr fra 550 000 kr til 600 000 kr for 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600.000,-

Sak 8

Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

I pkt. 5-1 omtale vedlikeholdsplikten for andelseier. Punkt 5-1 (1) er nå:

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, varmtvannsbereeder 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.

Her nevnes tydelig hvor vedlikeholdsplikten starter for andelseierne med tanke på sikringsskapet, men rør omtales bare som rør. Vi ønsker å presisere det til å gjelde alle innvendige rør etter stoppekransen. Derfor ønsker styret å endre vedtekt 5-1 (1). Pkt. 5-1 (2) omtaler hva andelseieren må reparerer. Her nevnes også rør eksplisitt og styret ønsker derfor også endre dette punktet.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) til:



(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 etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, 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 utskiftning av slikt som rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, 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

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

Sak 9

Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

I pkt. 5-2 omtales vedlikeholdsplikten for borettslaget. I pkt. 5-2 (3) står følgende:

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

Slik vedlikeholdsplikten av ytterdører har blitt praktisert, så har borettslaget tatt ansvar å bytte ytterdørene, men ikke låsesylindere eller dørvriderne (dørhåndtakene). Borettslaget har også hatt ansvar for låskassen inne i døren. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene med å endre 5-2 (3). Denne presiseringen bør følges opp med en liknende presisering av andelseiers vedlikeholdsplikt under punkt 5-1 (1) og 5-1 (2)

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Endre punkt 5-2 (3) til:

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

Endre punkt 5-1 (1) og 5-1 (2) til:

(1) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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, innvendige dører med karmen samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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, innvendige dører med karmen samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

Sak 10

Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Under de to siste GF har samme person innehatt rollen som ordstyrer og referent. Dette mener styret har vært uheldig og vi ønsker å presisere at vi bør tilstrebe at disse to rollene bør innehas av to ulike personer. Dagens formulering av pkt 9-7 er:

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møte-leder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtekt 9-7 endres til:

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Generalforsamlingen skal også velge ordstyrer og referent, og det skal tilstrebes at disse rollene bekles av ulike personer.

(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger blant de som deltar.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.



Sak 11

Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Borettslagsloven har etter covid tatt inn en paragraf om hvilken type møte som GF skal være. Kort sagt, om møtet skal være digitalt (heldigitalt eller med fysisk oppmøte og digital stemmegivning) eller om møtet skal være fysisk (med fysisk avstemming). Denne endringen har vi ikke tatt inn i våre vedtekter, slik at de siste årenes hybride møter da ikke har hatt hjemmel i våre vedtekter. Det ønsker styret å gjøre noe med. Pkt. 9-2 oppdateres fra:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre hele 9-2 til:

9-2 Tidspunkt og møteform for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) *Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Møteformen fremkommer i innkallingen. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det. Styret setter en frist for når et krav om fysisk møte seinest kan fremmes. Fristen settes til minst 4, maksimalt 7 dager etter innkallingen er utsendt. Fristen fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes system som sikrer at kravet til generalforsamling i lov er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmingen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å bevitne identiteten til deltakerne.*

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.



Sak 12

Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I 2022 installerte borettslaget et felles brannvarslingsanlegg. Etter et år med utprøving gikk styret ut med oppdaterte retningslinjer for bruk av systemet. Disse ble delt ut fysisk og de ligger også på Vibbo som egen Temaside. Samtidig innførte styret egenbetaling for utrykning ved falsk alarm. Dette har medført at antallet utrykninger har sunket til null.

Styret har behov for å oppdatere husordensreglene for å reflektere de nye retningslinjene.

Punkt 3.2.1 husordensreglene er nå

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.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret ønsker å endre husordensregel 3.2.1 til:

Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i bruken av brannvarslere, se eget skriv og informasjon på Vibbo. Ved uaktsom bruk kan beboerne stå økonomisk ansvarlige (f.eks. ved ødelagt utstyr eller manglende kansellering av utrykning fra vaktsselskap ved en falsk alarm). Beboerne er ansvarlige for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. snu brannslukningsapparat ved behov og melde ifra til styret hvis brannvarslene oppfører seg utenom det vanlige).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

Sak 13

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene

Forslag fremmet av:
Arne Steinstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn



I forbindelse med vedtaket i generalforsamlingen 2010 om å innføre individuell, forbruksbasert varmeavregning i borettslaget, var intensjonen at varmetapet i distribusjonsnettet også skulle være en del av det beboerne skulle betale. I flere år var dette ikke tilfelle, da varmetapet ble dekket over borettslagets driftsutgifter (det vil si over beboernes innbetaling av felleskostnader). For å rette opp denne feilaktige praksisen bestemte styret ultimo 2022 å fra og med avregningen 2022 (og som kom medio 2023) å inkludere kostnadene for varmetapet i avregningen til beboerne. I mangel av en bedre måte å fordele disse kostnadene på, bestemte styret at dette skulle skje etter kvadratmeterstørrelsen av de enkelte leilighetene.

Det varmetapet som det her er snakk om, er tapet i distribusjonsnettet fra varmeveksler innerst i fellesgarasjeanlegget under rekkehusene og frem til inntaket i hver enkelt rekkehusleilighet (som alle har sin egen energimåler) samt frem til det felles inntaket i fellesgarasjeanlegget under Nordåssløyfa 8 for blokkleilighetene (hvor det sitter en energimåler som måler energien som går inn i blokkene fra dette punktet).

All den tid blokkleilighetene allerede betaler for det varmetapet som er i og mellom blokkene, kan det oppleves som urimelig av blokkbeboerne at de i tillegg skal betale for det varmetapet som i det vesentligste oppstår i distribusjonen av fjernvarme til borettslagets 52 stk. rekkehusbygg og de enkelte rekkehusleilighetene i disse.

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettfærdig som mulig.

Styrets innstilling

I forbindelse med beslutningen om at beboerne skal dekke kostnadene for varmetapet i de årlige avregningene diskuterte styret også hvordan dette skulle fordeles. Vi tok i denne sammenhengen kontakt med teknisk ekspertise for å innhente råd om hvordan gjøre dette på den beste måten. Rent teknisk er det riktig at jo lengre ledningsstrek man måtte ha til sin leilighet fra varmeveksleren innerst i rekkehusfellesgarasjeanlegget, jo større tap representerer det også å få ført frem varmtvannet. Vi vet hvor mye energi som tilføres borettslaget gjennom varmeveksleren, vi vet hvor mye energi som tilføres hver enkelt rekkehusleilighet og vi vet hvor mye energi som tilføres blokkene. Vi vet også hvor vannrørene ligger. Men hvor mye tap som oppstår hvor vet vi ikke, og det blir ren skjønnsanvendelse å sette noen tall på disse forholdene. I dag betaler rekkehusene ca. 60 % av varmetapet ettersom de representerer ca. 60 % av boligarealet i borettslaget. Kanskje en riktigere andel ville være 70 % eller kanskje 80 %. Med utgangspunkt i tallene for 2023 handler dette i kroner om at gjennomsnittbeboeren i rekkehusene vil oppleve at det månedlige akonto-beløpet vil stige med +26,40 (gitt 70 %), +52,80 (gitt 80 %) eller +79,20 (gitt 90 %) mens den gjennomsnittlige blokkbeboeren vil oppleve at det månedlige akonto-beløpet vil synke med -30,20 (gitt 70 %), -60,30 (gitt 80 %) eller -90,50 (gitt 90 %).

Styret er enig i at fordeling av varmetapet basert på boligareal ikke er optimalt. Samtidig foreligger det ingen annen fordelingsmåte basert på objektive målinger som kan brukes, skal rekkehus som ligger lengst unna betale et større varmetap? Dette betyr at vi i tilfelle må benytte skjønn som kan skape nye urettferdigheter. I tillegg forhandler styret med Hafslund Oslo Celsio om en ny avtale hvor de skal dekke varmetapet. Da faller hele denne problemstillingen bort.

Styret oppfordrer generalforsamlingen til å stemme nei til det foreliggende forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettfærdig som mulig.



Sak 14

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I forbindelse med avregningen for 2017 (og som kom medio 2018) bestemte ekstraordinær generalforsamling i 2018 at kostnaden til fjernvarme i blokkene ikke lenger skulle fordeles basert på radiatormålingene, da disse viste seg å gi urimelige utslag med tanke på hva enkelte beboere skulle betale. I stedet bestemte generalforsamlingen at fordelingen skulle baseres seg på kvadratmeterstørrelsen av de enkelte leilighetene. Denne måten å fordele fjernvarmekostnadene på er urettferdig overfor beboere som prøver å spare energi (les kostnader) ved å senke temperaturen i leilighetene sine, da de helt uavhengig av hvor kaldt (eller varmt) de velger å ville ha det, betaler det samme.

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen valgte i 2018 å gå bort fra generalforsamlingsvedtaket i 2010 om å innføre individuell, forbruksbasert varmeavregning i blokkene fordi det viste seg at måten sirkulasjons-systemet er konstruert på, var det ikke mulig for radiatormålerne å kunne gi målinger som ga grunnlag for en rettferdig fordeling av fjernvarmen.

Vi har fremdeles den samme infrastrukturen som i 2018. Derfor kan ikke det nåværende styret se at vi vil kunne komme til en annen konklusjon enn generalforsamlingen gjorde i 2018. Gjennom arbeidet med vedlikeholdsprosjektet antar vi at innen et par års tid vil vi ha gjennomført et rørfornyelses-prosjekt i blokkene. Dette tar sikte på å få en individuell og presis energimåling for hver boenhet.

Styret oppfordrer generalforsamlingen å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.



Sak 15

Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppgjøret på nytt

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I avregningen for både 2022 og 2023 er prinsippet om fordeling av kostnadene for varmetap basert på kvadratmeterstørrelse anvendt. Man kunne tenke seg at et nytt og mer rettferdig prinsipp for fordeling mellom rekkehusene og blokkene fikk tilbakevirkende kraft for begge disse årene, men for å begrense størrelsen på hva dette vil kunne bety medio 2025 kan man tenke seg at man kun går ett år tilbake.

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Styret har i forbindelse med sin omtale av saken om å skulle endre måten varmetapet fordeles på, anbefalt generalforsamlingen å stemme nei til dette. Følgelig oppfordrer vi også general-forsamlingen å stemme nei til å endre avregningen for 2023

Forslag til vedtak

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet.

Sak 16

Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget

Forslag fremmet av:

Arne Steinstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget har tidligere stemt over om vi skal sette opp solceller. Prosjektet som da ble presentert var ikke økonomisk lønnsomt på kort sikt. Dette har nå endret seg. Siden saken var oppe har reglene blitt endre, og det er nå åpnet for salg av overskudds energien til beboerne i borettslaget. Denne endringen gjør at vi kan selge overskuddsenergien tilbake til beboerne og dermed få full uttelling for det som produseres i våre anlegg.



Energi kosten er usikker og vil i perioder med mye sol kunne være negativ, men uansett pris på energien vil vi spare inn kostnad for nettleie og moms, noe som fort kan utgjøre opp mot 0,5 kr pr kWt. Legger vi til grunn av man i snitt kan spare opp mot 0,3-0,5 kr pr kWt på å produsere selv, vil det kunne være snakk om opp mot 0,8-1 kr fortjeneste pr kilowatt.

Et slikt regnstykke, med kun 0,5 Kr besparelse, vil over tid gå i pluss, selv med utbyggingen og prisene OBOS prosjekt viste til. I tillegg er prisene på solpanel og Invertere drastisk redusert, og innstalleringskostnad gått ned. Det skyldes at det nå er overskudd av produkter i markedet og råvaren som det er bygget opp av ikke lenger er i manko i markedet. Kostnaden på produktene i dag er 20-40% lavere enn de som ble lagt frem av OBOS-prosjekt.

Å installere solceller er et tiltak som, selv om det kun går i balanse, er noe vi bør gjøre om vi som borettslag og beboere ønsker å bidra til det grønne skiftet.

Forslag til vedtak

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være :

1. Tak blokker
2. Vegger Blokker
3. Tak rekkehus
4. Vegger Rekkehus.

Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

Styrets innstilling

Styret er positive til å arbeide videre med solceller og vil komme tilbake til generalforsamlingen med oppdatert kostnadsoverslag og lønnsomhetsvurdering.

Forslag til vedtak

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være : 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



A. Som leder foreslås:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

Ingvild Andrea Kilen Rørholt Nordåssløyfa 33 B

Som styremedlemmer foreslås:

Åge Breiby Nordåssløyfa 12

Ian Luck Nordåssløyfa 30 A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Steffen Heen Moen Nordåssløyfa 42 D

2. Vera Trovik Fløgstad Nordåssløyfa 19 B

3. Misbah Ashraf Nordåssløyfa 25 C

4. Marianne Grøtte Nordåssløyfa 2

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

E. Som valgkomité foreslås:

Gyro Sølvsberg Nordåssløyfa 18

Trond Geving Nordåssløyfa 6

Björn Schmidt Lusetjernveien 12 B

Liv Tysse Nordvik Nordåssløyfa 3 B

Tove Olsen Nordåssløyfa 2

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

Gyro Sølvsberg, Trond Geving, Björn Schmidt, Liv Tysse Nordvik, Kristin A. Tambs



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johan Hake

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Breiby
- Ian Luck

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Grøtte
- Misbah Ashraf
- Steffen Heen Moen
- Vera Trovik Fløgstad

Valg av 5 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Björn Schmidt
- Gyro Sølvberg
- Liv Tysse Nordvik
- Tove Olsen
- Trond Geving

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Johan Hake

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Frank Nøyseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Hake	Nordåssløyfa 27 C
Nestleder	Åge Breiby	Nordåssløyfa 12
Styremedlem	Marianne Grøtte	Nordåssløyfa 2
Styremedlem	Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10
Styremedlem	Ingvild-Andrea Kilen Rørholt	Nordåssløyfa 33 B
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Therese Lund	Nordåssløyfa 37 C
Varamedlem	Åsmund Matzow	Nordåssløyfa 30 C
Varamedlem	Therese Thyholdt	Lusetjernveien 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C

Varadelegert

Frank Nøyseth Nordåssløyfa 10

Valgkomiteen

Trond Ketil Geving	Nordåssløyfa 6
Liv Johanne Tysse Nordvik	Nordåssløyfa 3 B
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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert grunnet økte utgifter til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert grunnet refinansiering av lån.

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.

Ved årsskifte var borettslagets disponible midler negative grunnet store leverandørfakturaer som hadde forfall rett før årsskifte. Lånet som er tatt opp for å dekke utgiftene er imidlertid først tatt ut etter årsskiftet, noe som medfører at tallet er ne

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 3.000.000,- og en økning av felleskostnader på 4% fra 01.01.2024 og ytterligere 4% fra 01.07.2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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 2024 er budsjettert med 305 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og ytterligere 4% fra 01.07.2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023-årsrapport og årsregnskap.pdf



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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 841 501	7 296 818	2 841 501	-468 112
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 155 839	-129 914	-5 979 000	924 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	602 306	390 340	390 000	602 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-4 239 333	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	49 271 824	0	0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-46 018 126	-474 799	45 757 824	-1 365 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 779	-1 611	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 309 614	-4 455 317	40 168 824	3 161 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-468 112	2 841 501	43 010 325	2 692 888
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 709 020	4 881 904		
Kortsiktig gjeld		-3 177 132	-2 040 403		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-468 112	2 841 501		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 201 382	15 090 441	16 378 000	17 669 000
Ladeinntekter EL-bil		109 479	45 627	0	0
Antenneanlegg		40 761	0	40 000	42 000
Andre inntekter	3	129 068	20 685	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 480 690	15 156 753	16 438 000	17 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 223	-84 322	-86 000	-113 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-525 000	-550 000
Avskrivninger	15	-602 306	-390 340	-390 000	-602 000
Revisjonshonorar	6	-16 625	-15 750	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-287 465	-275 875	-286 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-263 507	-1 029 262	-1 030 000	-380 000
Kontingenter		-90 000	-60 000	-60 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-10 417 768	-2 279 034	-8 745 000	-2 286 000
Forsikringer		-1 385 329	-1 320 435	-1 453 000	-1 524 000
Kommunale avgifter	9	-3 357 394	-2 783 382	-3 324 000	-3 872 000
Ladekostnader EL-bil		-130 500	0	0	0
Parkeringsplasser	10	-200	0	0	0
Energi/fyring		-154 586	-1 642 171	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 828 158	-1 622 315	-1 738 000	-1 920 000
Andre driftskostnader	11	-2 400 641	-2 214 708	-2 048 000	-2 228 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 593 702	-14 242 594	-20 053 000	-14 188 000
DRIFTSRESULTAT		-5 113 012	914 159	-3 615 000	3 543 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	231 547	158 713	130 000	145 000
Finanskostnader	13	-2 274 374	-1 202 786	-2 494 000	-2 764 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 042 827	-1 044 073	-2 364 000	-2 619 000
ÅRSRESULTAT		-7 155 839	-129 914	-5 979 000	924 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 155 839	-129 914		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	6 385 242	6 987 548
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
Miljøbankkonto, øremerket		461 671	323 238
SUM ANLEGGSMIDLER		147 730 189	148 194 062
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 431	30 927
Forskuddsbetalte kostnader		70 263	47 232
Andre kortsiktige fordringer		0	96 338
Energiavregning		0	276 767
Driftskonto OBOS-banken		2 542 093	2 767 460
Sparekonto OBOS-banken		66 234	1 663 180
SUM OMLØPSMIDLER		2 709 020	4 881 904
SUM EIENDELER		150 439 209	153 075 966

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		26 871 186	34 027 025
SUM EGENKAPITAL		26 901 186	34 057 025

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 058 910	45 805 212
Borettsinnskudd	18	70 851 700	70 851 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	450 281	321 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		120 360 891	116 978 539

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 072 686	1 923 214
Skyldige offentlige avgifter	20	445	135
Påløpte renter		234 886	894
Påløpte avdrag		107 238	0
Energiavregning	21	758 718	0
Påløpte kostnader		0	115 199
Annen kortsiktig gjeld	22	3 159	960
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 177 132	2 040 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 439 209	153 075 966



10

Vestskrenten Borettslag

Pantstillelse	23	126 851 700	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024
Styret i Vestskrenten Borettslag

Johan Hake

Frank Nøyseth

Åge Breiby

Ingvild-andrea Kilen Rørholt

Marianne Grøtte

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Etterslep juli	15 296 085
Kabel-TV	452 700
Trappevask	197 400
Parkeringsleie	134 842
Leietillegg elbil-lader	52 164
Leietillegg for påbygg	51 276
Eiendomsskatt	34 016
Garasjeleie	10 800
Leie garasje	1 500
Felleskostnader etterslep	-5 351

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **16 225 432**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 050
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **16 201 382**

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

Adm.gebyr	344
Tilskudd fra Enova	111 515
Nøkler	8 485
Skadeutlegg viderefakturert	8 724
SUM ANDRE INNTEKTER	129 068

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-24 600
Påløpte feriepenger	-3 159
Arbeidsgiveravgift	-81 464
SUM PERSONALKOSTNADER	-109 223

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 2022/2023, og er på kr 550 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 969
OBOS Prosjekt AS	-136 854
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-49 680
Obos, Multiconsult	-59 005
SUM KONSULENTHONORAR	-263 507

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

Prosjektledelse Obos prosjekt	-635 778
Christiania Forvaltning, Con Rehab og Ødegård og Lund AS	-6 993 459

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 629 237

Drift/vedlikehold bygninger	-1 003 393
Drift/vedlikehold VVS	-175 211
Drift/vedlikehold elektro	-495 054
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-705 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 177
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 174
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-26 027

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 417 768

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-34 072
Vann- og avløpsavgift	-2 192 433
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-1 128 466

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 357 394**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

	-200
--	------

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER -200**SUM PARKERINGSPLASSER -200**

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

Lokalleie	-6 325
Container	-169 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-141 324
Driftsmateriell	-3 570
Vaktmestertjenester	-1 648 235
Vakthold	-177 866
Renhold ved firmaer	-181 616
Andre fremmede tjenester	-9 175
Trykksaker	-12 731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 830
Andre kontor kostnader	-16 038
Telefon, annet	-609
Bank- og kortgebyr	-3 047
Velferds kostnader	-19 759
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 400 641

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75 833
Kundeutbytte fra Gjensidige	145 489
SUM FINANSINNEKTER	231 547

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-118 167
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-373 081
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 218
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 501
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 734 407
SUM FINANSKOSTNADER	-2 274 374

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	-830 607		
Avskrevet i år	-148 100		
			2 723 782
Brannvarslingsanlegg			
Tilgang 2022	4 239 333		
Avskrevet tidligere	-211 967		
Avskrevet i år	-423 933		
			3 603 433
Kameraanlegg			
Tilgang 2020	151 369		
Avskrevet tidligere	-63 068		
Avskrevet i år	-30 273		
			58 028
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			6 385 242
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-602 306

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-10 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	10 000 000		
			0

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

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



Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 000 000	0
Obos Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	294 788	
Nedbetalt i år	2 205 212	0
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-45 871 824	
Tilleggsutbetaling	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	212 914	
		-49 058 910
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-49 058 910
NOTE: 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig innskudd i 1985 og 2002 (leilighet 1003)		-70 851 700
SUM BORETTSINNSKUDD		-70 851 700
NOTE: 19		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Avsetning bomiljøtiltak		-450 281
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-450 281
NOTE: 20		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Skyldig arbeidsgiveravgift		-445
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-445

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 078 022
SUM INNETEKTER	-5 078 022

KOSTNADER

Administrasjon	228 630
Fjernvarme	4 090 674
SUM KOSTNADER	4 319 304

SUM ENERGIAVREGNING	-758 718
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp 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	-3 159
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 159

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	49 058 910
Påløpte avdrag	107 238
TOTALT	120 017 848

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

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak.



Styrets arbeid

Styremøter

I løpet 2023 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 156 saker behandlet i styremøtene.

Styrets arbeidsmåte

Styret vedtar retningslinjer som regulerer styrets arbeid hvert år. Retningslinjene inneholder regler for organisering av styrearbeidet, habilitet, taushetsplikt og innsynsrett, styremedlemmers godtgjørelse og dekning av utgifter, rutiner for behandling av fakturaer og utbetalinger, samt håndtering av henvendelser til styret.

Sakene som tas opp i styremøtene utgjør bare en liten del av de mange hundre henvendelsene som kommer til styret i løpet av et år. Spørsmål som gjelder informasjon eller som kan besvares på grunnlag av bestemmelser i borettslagets vedtekter, husordensregler, annen tilgjengelig informasjon eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av 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 nye beboere velkommen.
- Informere andelseiere, inkludert skrive nyhetsbrev og oppdatere Vibbo.
- Megling og formidling i nabokonflikter.
- Kontroll av fellesområder, inkludert rydding i garasjene og i søppelbrønner.
- Tilstandsvurdering av alle lekeplasser, inkludert nødvendige utbedringer.
- Trefelling internt i borettslaget, inkludert behandling av søknader fra beboere. I 2023 ble 2 av 5 søknader innvilget, begge grunnet sykdom. Men det ble innvilget å kappe grener av flere trær.
- 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. Se også eget punkt under.
- Oppfølging av parkeringsselskapet.
- Oppfølging av forsikringsskader, inkludert skadedyr.
- Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap.
- Løpende vedlikeholdsarbeid, blant annet byttet kledning på boder og rehabilitering av 4 verandaer.

Saker som har hatt spesielt fokus i 2023

Grøntgruppa:

Gruppa ble startet i juli 2023 og har bestått av +-10 personer. Den har møttes en gang pr uke i hele sesongen.

I 2023 var de store bedene ved hovedinngangen i Nordåssløyfa i fokus. Gruppa lukte og plantet, og det ble plantet blomsterløk som vil komme opp våren 2024.



Prydplanter ble byttet med bærbusker og urter. Det har vært veldig koselig og en fin måte å bli kjent, både med borettslaget og andre beboere.

Gruppen ønsker flere deltagere som sammen kan gjøre borettslaget enda finere.

Du finner informasjon om gruppa og møtetidspunkter på Vibbo, under grupper- oppe til høyre på forsiden i appen.

Sommerfest 2023

En sommerfest for alle beboerne ble første gang arrangert sommeren 2023. Styret var spente på hvor mange som ville komme. Vi regnet med ca 50, men det var nærmere 100 som kom på tross av regnet. Styret anser det som en stor suksess som vi ønsker å gjøre til en tradisjon. Borettslaget hadde leid griller, telt og skaffet tilbehør til grillmaten, og det ble en riktig trivelig kveld. De første som flyttet inn i borettslaget i 1983 var også tilstede, det var veldig stas. I 2025 er det 40 år siden første generalforsamling i borettslaget ble avholdt, og det blir jubileumsfest. Sommerfesten 2024 avholdes 24.august, hold av kvelden!

Vaktmestertjenesten

Høsten 2023 sa borettslaget opp kontrakten med nåværende vaktmesterfirma, Christiania Forvaltning & Eiendom. Styret ønsket å hente inn flere tilbud, og ikke minst å forhandle frem en fastprisavtale for det faste tjenestene.

En arbeidsgruppe bestående av leder, nestleder og uteansvarlig, sammen med beboer Morten Evensen, utarbeidet anbudsdokumenter. Styret samarbeidet med styret i Hallagerbakken og vi sendte ut invitasjoner til 15 vaktmesterfirmaer samtidig med Hallagerbakken. Av disse 15 har vi i skrivende stund redusert ned til 4 firmaer som vi har hatt intervju med og sjekket referansene til. På generalforsamlingen vil styret ha landet på hvilket firma vi har vil skrive ny kontrakt med. De som får kontrakten, vil starte arbeidet den 1.juni. d.å.

Ladeanlegget

I 2023 har styret arbeidet mye med å finne ny laderoperatør for vårt ladeanlegg. Styret har de siste årene vært misfornøyde med tjenestene til den tidligere drifts- og betalingsoperatøren Fortum. Styret vurderte derfor å i 2023 kartlegge markedet med tanke på å inngå avtale med annen operatør. Det skulle dog vise seg at Fortum sa opp avtalen med oss før vi rakk å si opp avtalen med dem, da Fortum etter en strategisk gjennomgang av sine virksomhets-områder hadde funnet ut at de ikke lenger ville være drifts- og betalingsoperatør av ladeanlegg til boligselskaper.

I forbindelse med kartleggingen av alternativ operatør var tre operatører på befaring hos oss: Elaway, Mer og Movel. Etter en sammenlikning av priser og vilkår fremsto Elaway som det beste valget da de:

- ikke krevde at vi trengte å bytte ut noe av vår eksisterende ladeinfrastruktur (i første rekke gjaldt dette ladestasjonene og laststyringene)
- hadde et betalingsregime som sikret at alle ladeøktene bare kostet spotpris (pluss et påslag slik at borettslaget fikk dekket sine kostnader til betaling av nettleien)
- inkluderte oppdatering av styringsprogramvaren i ladestasjonene (kalt "firmware") som en del av ladeabonnementet

Første uken i desember 2023 ble alle ladestasjonene omprogrammert og overført til Elaway. Erfaringen så langt er at de fleste er fornøyde. Men enkelte ladestasjoner kom til å by på problemer. Flere ikke-fungerende ladestasjoner ble reklamert av vår installatør Bravida mot produsent og importør Schneider Electric (SE). Etter hvert begynte SE å

bruke faktumet at vi ikke har oppdatert firmware siden installasjon mot Bravida og oss. Styret vil derfor i 2024 jobbe videre med å

- overvåke at Elaway etterlever sitt løfte om å oppgradere alle ladestasjonene våre
- inngå service- og vedlikeholdsavtale med installatør Bravida vedrørende ettersyn av ladeinfrastrukturen (kommunikasjon mellom ladestasjoner og laststyringer og at laststyringene til enhver tid har den sist tilgjengelige styringsprogramvaren)
- avklare hva den årlige kontrollen av det elektriske anlegget trenger å inneholde når det gjelder ladeinfrastrukturen (sikringsskap og kabling)

Fjernvarme

Til forskjell fra 2022, hvor borettslagets kostnad til innkjøp av fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio var 4,434 mill., så ble kostnaden i 2023 noe lavere med 4,091 mill. Samtidig betalte beboerne inn 5,078 mill. mot 4,371 mill. i 2022. Det som inkludert kostnadene til vårt avregningsselskap Techem ble en mindre baksmell for borettslaget våren 2023 vil derfor våren 2024 bli et beløp tilbake for de fleste. For å være sikker på at avregningen våren 2025 heller ikke vil representere en baksmell har styret unnlatt å justere ned akontobeløpene for fjernvarme med tanke på årsovergangen 2023-2024.

Det er ultimo 2023 ca. 11 år siden Techem foretok monteringen av de nødvendige målerne i borettslaget vårt. Alle målerne har en radiodel slik at de kan fjernavleses, og dette er muliggjort ved at de har et batteri som energikilde. Over tid vil dette batteriet gå tomt for strøm. Techem stipulerer derfor at målerne trenger å byttes ca. hvert 10e år. Ettersom det er ikke sikkert at vi kommer til å velge å både ha fjernvarme som energikilde og Techem som vårt avregningsselskap i ytterligere 10 år, har styret valgt å be Techem bytter målerne etter hvert som det trengs fremfor å bytte alle under ett.

Det oppstod i fyringssesongen 2023-2024 et problem med en av varmesløyfene som berører enkelte rekkehusbeboere på partallsadresser NS22-46 på den måten at de ikke får den varmen de skulle ha. Det skulle ved nærmere undersøkelse vise seg å ikke være lett å verken finne eller løse denne feilen, og ved utgang 2023 holdt styret fremdeles på med å finne ut av dette.

Gjennom Søndre Nordstrand ENØK har styret i hele år forhandlet med Hafslund Oslo Celsio om en ny avtale for levering av fjernvarme. I store trekk handler avtalen som er tilbudt oss at borettslaget monterer nye energimålere og varmtvannsmålere i alle leiligheter. Så er tanken at beboerne skal betale direkte til Celsio for selve forbruket. Det skal altså ikke gå gjennom verken borettslaget eller Techem. Det betyr også at beboerne ikke skal betale for varmetapet som vi nå betaler for. Styret vil vurdere denne avtalen i lys av vurderingene som vedlikeholdsgruppen gjør angående fremtidig varmeløsning.

Økning av felleskostnader

Den aller viktigste inntektskilden til borettslaget er det de enkelte andelseierne betaler i form av kostnadskomponenten "felleskostnader" over husleien. Som vi omtalte i årsrapporten for 2022, har styret i de siste årene sett et behov for å øke nivået på felleskostnadene. Det kan nevnes at felleskostnadene stod stille i de fem årene 2016-2020, hvilket betyr at den kjøpekraften innbetalingen av disse midlene representerte for borettslaget sank hvert eneste år ettersom inflasjonen hele tiden reduserte verdien av det som ble innbetalt.

Styret har følgende grunner til at vi fra og med 2021 begynte med å øke felleskostnadene pr. 1. januar og igjen pr. 1. juli hvert år:

- Den gjennomsnittlige inflasjonen i de fem årene 2016-2020 var kun 2,3 % per år. I de tre årene 2021-2023 har dette gjennomsnittet mer enn doblet seg til 4,9 % per år

- Flere av borettslagets faste kostnader har i de siste årene steget mer enn inflasjonen; det være seg forsikring av bygningsmassen vår, TV/bredbånd og ikke minst de kommunale avgiftene hvor spesielt vann- og avløpsavgiften i 2023 steg med 23 %
- Borettslaget betalte i mange år bare renter på lånene våre (og ikke avdrag). Vi har nå slått sammen alle de tidligere lånene til ett lån hvor vi også betaler avdrag
- Renten på lån har de siste årene vist en stigende tendens
- I 2023 økte gjelden i forbindelse med at vedlikeholdsprosjektet av betongskader i våre to fellesgarasjeanlegg ble lånefinansiert

Som en konsekvens av disse forholdene besluttet styret ultimo 2023, basert på et nøkternt anslag for hva det ville koste å drifte borettslaget i 2024, å øke felleskostnadene i 2024 med 4 % pr.1. januar og igjen med 4 % pr. 1. juli.

Brannvarslingsanlegget

I desember 2023 sendte styret ut oppdaterte retningslinjer for bruk av brannvarslingsanlegget. Disse er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer styret har gjort seg fra drift av anlegget det siste året. Blant annet har styret betalt for et titall utrykninger fra vaktsselskapet som overvåker anlegget. Denne kostnaden har styret besluttet å påføre uaktsomme beboere som ikke avbestiller besøk fra vaktsselskapet etter å ha utløst en alarm ved f.eks. matlagning.

Styret har også fulgt opp reklamasjoner av røykvarslere i rekkehusene som varsler røyk uten at det er røyk til stede. Dette er et pågående arbeid som krever mye oppmerksomhet fra styret.

Styret har bestilt opp flere avstillingsknapper for rekkehusene slik at hvis beboere ønsker å bestille slike kan de ta kontakt med styret. Det vil da påfalle en kostnad for disse.

Arbeid i vedlikeholdsgruppen

Vedlikeholdsgruppen ble satt ned i 2022 for å se på utfordringene med oppgraderingen av varmeanlegget og vannrørene i blokkene. Som det står beskrevet i forrige års rapport har gruppen fokusert på å redusere varmebehovet, ved å vurdere etterisolering av rekkehusene og mulig også blokkene, slik at oppgraderingen av varmeanlegget kan gjøres rimeligere enn det som ble foreslått av forprosjektet for rør og våtrom fra OBOS Prosjekt. En slik rimeligere oppvarmingsmåte er å bruke en sentralt plassert viftekonvektor istedenfor radiatorer. Ved å velge en varmekilde istedenfor flere radiatorer kan betydelige kostnader unngås. Gruppen administrerte et forsøk denne vinteren hvor to slike konvektorer ble installert i to ulike rekkehus. I et av rekkehusene har det fungert bra, nok varme i hele huset og varmekonsumet er halvert, mens i et annet rekkehus har det ikke vært tilstrekkelig med en varmekilde, og forsøket måtte avbrytes. Det kan være flere grunner for at det virket i ett, men ikke i det andre huset. Der hvor det virket er en hel vegg allerede etterisolert, og varmetapet er derfor adskillig mindre.

Gruppen har anbefalt styret å etterisolere rekkehusene og bytte av panelet. I tillegg til at varmebehovet reduseres og at vi da står friere til å velge alternative varmekilder, som f.eks. viftekonvektorer, vil det også bli et bedre inneklima. Ved å etterisolere kan vi unngå fortløpende vedlikeholdskostnader av råttent panel og bytting av både vinduer og terrassedører. Panelet til flere av rekkehusene er så råttent at hele husvegger nå må byttes innen et par år. Vedlikeholdsgruppen har startet en anbudsrunde for prosjektledelse for etterisolering og har foreløpig tilbud fra flere ulike firmaer. Gruppen planlegger også å gjennomføre et beboermøte i april 2024 for å informere om de foreløpige resultatene.

Vedlikeholdsgruppen har engasjert en arkitekt for å se på mulige arkitektoniske løsninger i forbindelse med utskifting av dører og vinduer samt etterisolering. Blant annet ønsket vedlikeholdsgruppen å undersøke muligheten for å installere større vinduer på enkelte av fasadene. Arkitekten foreslo tiltak som ville modernisert uttrykket på husene. Det er gjennomført en forhåndskonferanse med plan og bygningsetaten (PBE) for å se hva deres syn var på de foreslåtte tiltakene fra arkitekten. PBE var tydelig at de ønsker minst mulig endring i fasadene og påpekte at vi er bundet av de forhåndsgodkjente tegningene for tilbygg. Vedlikeholdsgruppen har så arbeidet videre med arkitekten for å se hvilke endringer som kan gjøres med tanke på å øke størrelsen på enkelte vinduer og få et enhetlig uttrykk på rekkverkene på alle verandaer.

Styret har arbeidet med å få oversikt over hvilke verandaer som er søkt om til PBE. Det er et førtitall verandaer der det ikke er søkt om tillatelse. Før verandaer blir revet og satt på plass igjen må disse være godkjente av PBE. Styret arbeider med å finne beste måte å løse dette på og vil komme tilbake til beboerne så fort vi har en god løsning.

Ettersom styret har besluttet å rehabilitere fasadene på rekkehusene har vi også besluttet å stoppe vedlikeholdet av verandaer og kledning. Det er flere hus hvor kledningen er i så dårlig stand at den burde bli totalrehabilitert. Men etter faglige råd har vi besluttet å vente med dette slik at de kan bli tatt i den planlagte rehabiliteringen istedenfor.

Garasjerehabilitering

I mars 2023 startet et større rehabiliteringsprosjekt av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene ved NS48-NS52. Dårlig betong ble fjernet og rustent armeringsjern ble blottlagt. Katodisk beskyttelse ble etablert i alle garasjene. Borettslaget har god erfaring fra et tilsvarende anlegg i to-etasjegarasjen ved Lusetjernveien. Arbeidet har holdt på i hele år og ble ferdig i november. Det var krevende å organisere midlertidige parkeringsplasser for alle beboere under rehabiliteringen, men med unntak av noen få tilfeller gikk dette relativt smertefritt. Styret takker for god tålmodighet og samarbeidsvilje fra alle beboere.

Trafikksikkerhetstiltak

Styret etablerte flere fartshumper i 2023. Etter hvert ble disse også merket med hvite streker. Styret vurderer fortløpende behovet for flere fartsdumper da kjøreforholdene i borettslaget er et gjentagende tema. Styret satte også opp nye skilter til innfarten til borettslaget som tydelig viser tillatt hastighet. Istedenfor å skrive alle reglene fra trafikkbestemmelsene henvises lesere til et nettsted hvor trafikkreglene kan lastes ned via en QR-kode. Styret har også vedtatt stansforbudt utenfor alle oppgangene slik at personer med barnevogner og rullestoler ikke skal hindres å komme seg ut av oppgangen. Skilter som reflekterer disse bestemmelsene, vil bli satt opp i løpet av 2024.

Reforhandlet forsikringsavtale

I 2023 bad styret OBOS om å organisere en anbudsrunde for å reforhandle prisen for husforsikringen. De tre selskapene som gav tilbud var IF, Trygg og Gjensidige. Styret endte opp med å fortsette med Gjensidige, da de kuttet prisen noe. I tillegg ville vi ha mistet et betydelig kundeutbytte som kommer hvert år etter generalforsamlingen i Gjensidige.



Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

2023

Byttet ladeoperatør til Elaway og arbeidet med å få hele ladesystemet oppdatert.
Installert wifi i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene.
Satt inn ventiler i alle enkeltgarasjene ved Lusetjernveien.
Rehabilitering av betongen i fellesgarasjene under blokkene og rekkehusene, med bruk av katodisk beskyttelse
Byttet hovedtavlene for felles elanlegg under alle blokker

2022

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

2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnyttel»
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport
Flere 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
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 skilte satt opp på gjesteparkeringer og elbil-ladeplasser som følge av revisjon av trafikk- og parkeringsreglene
Feilsøking i fjernvarmeanlegget og ombygging av varmesentralen
Målesystem for daglig innsamling av data om varmeforbruk installert
Inngått avtale med Multinett om nettleveranser

**2018**

Asfaltering av de verste områdene i laget
VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger
Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget
Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.
Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.
Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12
Anlagt nye fartsdumper 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/m³

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 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. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 501 Selskapsnavn: Vestskrenten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Johan Hake velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av ordstyrer</p> <p>Ingvild Rørholt er valgt som ordstyrer.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av referent</p> <p>Daniel Walter er valgt som referent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av protokollvitner</p> <p>Therese Markl og Vidar Falck er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 600.000,-

- For
 Mot

Sak 8 Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-1 (1) og 5-1 (2) om vedlikeholdsplikt av rør etter hovedstoppekran

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag fra styret om endring av vedtekt 5-2 (3), 5-1 (1) og 5-1 (2) vedlikeholdsplikt av ytterdører

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

- For
 Mot

Sak 10 Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-7 roller under generalforsamlingen

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

- For
 Mot

Sak 11 Forslag fra styret om endring av vedtekt 9-2 type møte som generalforsamlingen skal være, fysisk eller digitalt

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

- For
 Mot



Sak 12 Styrets forslag til endring av husordensregler 3.2.1 om brannsikring

Styrets innstilling vedtas slik den foreligger.

- For
 Mot

Sak 13 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom rekkehusene og blokkene som er så rettferdig som mulig.

- For
 Mot

Sak 14 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av fjernvarmekostnadene mellom leilighetene i blokkene: Ny måte å fordele på

Styret skal for avregningen 2024 (og som kommer medio 2025) finne en annen måte å fordele varmetapet på mellom de enkelte leilighetene i blokkene som er så rettferdig som mulig.

- For
 Mot

Sak 15 Forslag fra Arne Steinstad om fordeling av varmetap mellom blokkene og rekkehusene: Fordele 2023-oppgjøret på nytt

Styret skal for avregningen medio 2025 (og som i utgangspunktet gjelder avregningen for 2024) også ta med en fornyet avregning for 2023 basert på den nye fordelingsmåten som styret har funnet.

- For
 Mot

Sak 16 Forslag fra Arne Steinstad om å etablere solceller i borettslaget

Styret starter umiddelbart med å oppdatere kostnadene med å etablere solceller på våre tak. I tillegg så bør det også vurderes å montere solceller på balkong vegger og foran blomsterkasser mm i blokkene og eventuelt i rekkehus hvor det er økonomisk lønnsomt. Disse lokale installasjonene må vurderes til å enten gå inn på felles system, eller være noe som går inn i den enkeltes forbruk for å unngå lange strekk på kabler og at det kan være mer hensiktsmessig. Prioritering for det foreslås å være : 1. Tak blokker 2. Vegger Blokker 3. Tak rekkehus 4. Vegger Rekkehus. Når kostnaden og lønnsomheten er klar så skal styret informere og iverksette installasjon så raskt som mulig.

- For
 Mot



Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Johan Hake

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Åge Breiby

Ian Luck

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Marianne Grøtte

Misbah Ashraf

Steffen Heen Moen

Vera Trovik Fløgstad

Valgkomiteen (kun 5 skal velges)

Björn Schmidt

Gyro Sølvberg

Liv Tysse Nordvik

Tove Olsen

Trond Geving

Sak 18 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Johan Hake

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Frank Nøyseth



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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