

Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 07. mai 2018 kl. 18.30 i Holmlia kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestskrenten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestskrenten Borettslag
avholdes mandag 07. mai 2018 kl. 18.30 i Holmlia kirke.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av Husordensregel, sist datert GF 11.05. 2015, § 10, Regler om Dyrehold
 - B) Endring av Husordensregel, sist datert GF 11.05. 2015, § 4, Regler om ro i borettslaget
 - C) Veiledning for utbygging i Vestskrenten borettslag
 - D) Forslag til tiltak mot korttidsfremleie (AirBnB) i Vestskrenten borettslag
 - E) Oppgradering av el-nettet i borettslaget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2018
Styret i Vestskrenten Borettslag

Jørn Ilje /s/ Arne Bergersen /s/ Bjørn Schmidt /s/ Anne Lise Thiesen /s/

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
10. Generalforsamlingen behandler generelle spørsmål for fellesskapet og drift av dette i året som gikk eller i året som kommer.

Alle spørsmål skal vedrøre fellesskapet, ikke den enkeltes forhold med spørsmål rundt egen leilighet, mht. for eksempel; energiavregning, byggesøknader, husleiespørsmål, elbil-installasjon osv.

Disse spørsmål rettes til styret for besvarelse utenfor generalforsamlingen på mail; styret@vestskrenten.no , eller i styrets postkasse Nordåssløyfa 2.

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Nestleder	Arne Bergersen	Lusetjernveien 18 A
Styremedlem	Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Styremedlem	Anne Lise Thiesen	Nordåssløyfa 2
Varamedlem	Emilie Sadiki	Nordåssløyfa 46 A
Varamedlem	Max Alexander V Diesen	Nordåssløyfa 6
Varamedlem	Therese Standal Markl	Lusetjernveien 26 B
Varamedlem	Sjur Nielsen	Nordåssløyfa 18
Valgt styremedlem	Cecilie Hirsch flyttet ut i 2017 1. varamedlem Emilie Sadiki har fungert som styremedlem.	

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Varadelegert	
Arne Bergersen	Lusetjernveien 18 A

Valgkomiteen

Margrete Danevad	Lusetjernveien 12 B
Johan Hake	Nordåssløyfa 9 A
Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Hans Petter Solli	Nordåssløyfa 28 C
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. 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 andelsboliger. I alt 15 boliger (5 %) eies og leies ut av Oslo kommune.

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

Lusetjernvn 4-36
Nordåssløyfa 2-52 1-37

Gårds- og bruksnummer :
191 103 106

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.

Borettslaget har en deltidsansatt for flaggheising og renhold av styrerommet. Arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke forekommet skader eller ulykker i perioden.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS ARBEID

Styremøter

I løpet av 2017 er det avholdt 15 styremøter, med til sammen 250 punkter på sakslisten, og en heldags styresamling. I løpet av året er det sendt ut 7 rundskriv som er fordelt til alle beboere og til andelseiere som ikke bor i borettslaget. Videre er det informert fra styret på lagets nye webside: www.vestskrenten.no og på vår Facebook-side.

Styrets arbeidsmåte

Styret har videreført sine saksbehandlingsrutiner for å redusere behandlingstiden og sikre at alle henvendelser, så langt det er mulig, blir besvart innenfor rimelig tid. Saker som kan avgjøres basert på bestemmelser i borettslagets regelverk eller tidligere vedtak, og spørsmål om informasjon besvares direkte av den som mottar henvendelsen, eller den saksansvarlige i styret, uten å avvente styrebehandling.

For å forberede større saker for styret, har styret videreført ordningen med et arbeidsutvalg (AU) bestående av leder, nestleder og ett styremedlem. AU har ingen beslutningsmyndighet og møtes vanligvis en gang mellom hvert styremøte. Det er avholdt mange arbeidsutvalgsmøter, samt en rekke spesialmøter ved større saker, gjerne med eksterne deltakere og spesialister, vedrørende saker som energi, søppelprosjektet, malerjobben og ombygging av barnehagen.

Styrets forvalteroppgave

En av styrets oppgaver er å forvalte verdier på over 1,3 milliarder og årlige felleskostnader på over 14 millioner. Det sittende styret gjør dette ved å arbeide proaktivt for å:

- Ta vare på fellesskapets verdier
 - Lete etter kostnadsreduserende tiltak
 - Prioritere verdiøkende vedlikehold
 - Rullerende vedlikeholdsplan
- Øke fellesskapets verdier
 - Verdiøkende oppgraderinger av standarden
- Populært sted å bo
- Trygt bomiljø gjennom en meningsfull HMS plan

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. Styret har også vedtatt retningslinjer for gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider.

VIKTIGE SAKER

Helse, miljø og sikkerhet

Det har ikke vært spesielle hendelser på HMS-området i 2017. Laget har gjort investeringer i 8 standplasser for renovasjon for å redusere renovasjonsutgiftene og redusere kjøring på småveiene i laget. Prosjektet var ferdig sommeren 2017. Tett oppfølging og kontroll med grønt kort for malerne og stilas byggerne på blokkene.

Fjernvarme

I forbindelse med utbyggingen i begynnelsen av 1980-årene ble Søndre Nordstrand som et forsøksprosjekt pålagt å legge inn fjernvarme. Av denne grunn eier Hafslund varmesentralen og sekundærnettet (spredernetet i borettslaget frem til den enkelte bygning), og har vedlikeholdsansvar for dette. I nyere prosjekter ville dette vært borettslagets ansvar.

Fra 1.1.2014 føres fjernvarmeregnskapet i et eget regnskap. Fortum AS fakturerer oss månedlig basert på målt forbruk. Beboernes å konto-innbetalinger innkreves månedlig sammen med fellesutgiftene og avregnes en gang årlig. Ved behov blir å konto-innbetalingene justert i løpet av året. Beregnet varmetapet i fordelingsnettet blir belastet borettslagets fellesutgifter.

Det er registrert betydelige avvik i fjernvarmeforbruket på alle blokkleilighetene i hele perioden med målinger. Avregningen for 2016 og for 2017 blir for blokkene omregnet til forbruk etter kvadratmeterpris. Det er gjort grundig analyse og forklaring på infomøte 29.01.18 og på hjemmesiden.

Vedlikehold

Det er i år 35 år siden de første flyttet inn i Vestskrenten borettslag. Gjennom alle disse årene er det lagt stor vekt på å vedlikeholde både bygninger og fellesområder. For å ha best mulig grunnlag for å planlegge større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer fikk styret utarbeidet en bygningsteknisk tilstandsrapport, og en samlet plan for vedlikehold av

uteområdene i 2012. På grunnlag av disse ble det utarbeidet en plan for vedlikehold for de neste 10 år. Planen blir oppdatert årlig og lagt frem for beboerne på et orienteringsmøte om styrets vedlikeholdsplan ca. 1 september hvert år.

Omsetning av boliger og bruksoverlatinger

Styret har godkjent 16 eierskifter/endringer. Forkjøpsrett har vært benyttet i enkelte tilfeller. Antall bruksoverlatinger, inkludert juridiske eiere, var 16 pr 31. desember 2017. Styret har ikke fremmet krav om tvangssalg eller fravikelse av boliger i 2017.

Lading av el-bil

Andelseiere som har ønsket det har fått anledning til å etablere strømuttak for lading av el-bil for egen regning. Oslo kommune gir ikke lenger støtte til dette. Montering av lader og strømforbruk til lading av el-bil dekkes av den enkelte. Borettslaget vil i 2018 se på en totalplan for el-bilene som gir en mer optimal rutine for lading av el-biler. Man tar sikte på smartløsning for ladeuttak med tid og mengdestyring, samt for betaling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien (kr 137 050 000) som står oppført i regnskapet. Forsikringsverdien av eiendommen var satt til nesten 1,3 milliarder kroner i 2017. Låneverdien er satt til 865 mill. kroner i 2015. Borettslaget har samlede lån på rundt 44 millioner kroner.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 14 066 563,-.

Dette er kr 34 437,- lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefaktureringer, salg av nøkler og portåpnere. Inntekter for antenneleie fra Nødnett i 2017 er fakturert i 2018.

Brenselsregnskapet vises ikke lenger i resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 10 502 403,-.

Dette er kr 1 800 597,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et renovasjonsprosjekt (avfallsbrønner) som er ført opp i eget underregnskap. Vaktmester hadde mye merarbeid i forbindelse med prosjektet, noe som har medført økning av andre driftskostnader.

Driftsresultatet før finanskostnader viser et overskudd på kr 3 564 160,- mens det var budsjettet med et overskudd på 1 798 000,-.

I løpet av 2017 er det gjennomført vedlikehold og oppgraderinger, se liste bak i heftet.

Nødvendig utskifting av ytterdører og vinduer er borettslagets ansvar. Dette blir gjort ved behov.

Konsulentonorarene var på kr 104 770,-. Dette er kr 145 230,- lavere enn budsjettet og skyldes blant annet et renovasjonsprosjekt (avfallsbrønner) som er ført opp i eget underregnskap.

Resultat

Årets resultat på kr 2 676 684,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 2 753 013,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2018. Budsjettet innebærer ingen økning av innkrevde felleskostnader fra 01.01.2018. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Innføring av avfallsbrønner i Vestskrenten borettslag har imidlertid medført en nedgang i kommunale avgifter i forhold til fjoråret med kr 219 503,-. For 2018 forventes det en ytterligere reduksjon.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet med kr 855 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

Lån

Borettslaget har lån i Eika på 41 600 000,- fordelt på 2 lån (10 000 000,- og 31 600 000,-) til en flytende rentesats på 2,25 % pr 15.01.2018. Lånene er avdragsfrie inntil juli 2023.

For videre opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Borettslaget har også et lån knyttet til nytt renovasjonsanlegg. Dette vil bli nedbetalt ved hjelp av reduserte renovasjonsutgifter

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2018 er budsjettert med kr 245 000,-

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Driften i 2018 forutsetter ingen økning av innkrevde felleskostnader fra 01.01.2018. Borettslaget har et innvilget rammelån på kr 5 000 000 som står ubenyttet.

Budsjettet medfører en økning av borettslagets disponible midler og vil gi positive disponible midler ved utgangen av året.

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 borettslaget Vestskrentens årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 676 684. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 841 081	-253 466	3 841 081	2 753 013
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 676 684	1 534 839	809 000	893 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	84 631	5 476	0	400 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 373 903	-328 586	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-475 480	-117 183	-481 239	-904 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 088 068	4 094 546	327 761	389 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 753 013	3 841 081	4 168 842	3 142 013
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 925 622	4 237 450		
Kortsiktig gjeld		-172 609	-396 370		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 753 013	3 841 081		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 035 100	14 032 072	14 071 000	14 071 000
Andre inntekter	3	31 463	67 521	30 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 066 563	14 099 593	14 101 000	14 141 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-76 680	-85 033	-81 000	-83 000
Styrehonorar	5	-370 000	-349 000	-370 000	-375 000
Avskrivninger	14	-84 631	-5 476	0	-400 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 875	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-244 790	-238 820	-251 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-104 770	-98 232	-250 000	-320 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 652 993	-3 963 984	-4 540 000	-3 920 000
Forsikringer		-776 891	-723 742	-797 000	-855 000
Kommunale avgifter	9	-2 321 309	-2 540 812	-2 322 000	-2 265 000
Energi/fyring		-219 665	-426 445	-500 000	-225 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 466 856	-1 328 580	-1 350 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 113 693	-1 854 589	-1 772 000	-2 112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 502 403	-11 684 589	-12 303 000	-12 372 000
DRIFTSRESULTAT		3 564 160	2 415 004	1 798 000	1 769 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 348	94 563	10 000	110 000
Finanskostnader	12	-998 824	-974 728	-999 000	-986 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-887 476	-880 165	-989 000	-876 000
ÅRSRESULTAT		2 676 684	1 534 839	809 000	893 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 676 684	1 534 839		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	14	3 612 383	323 111
Aksjer og andeler	15	4 650	4 650
SUM ANLEGGSMIDLER		144 495 659	141 206 387
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 931	60 560
Kortsiktige fordringer	16	1 154 621	0
Energiavregning	20	1 418 680	852 325
Driftskonto OBOS-banken		564 104	1 419 257
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 487
Sparekonto OBOS-banken		1 204 965	2 755 146
SUM OMLØPSMIDLER		4 344 302	5 089 775
SUM EIENDELER		148 839 961	146 296 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		32 359 635	29 682 951
SUM EGENKAPITAL		32 389 635	29 712 951
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 007 337	44 482 817
Borettsinnskudd	18	70 851 700	70 851 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		114 859 037	115 334 517
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 543 512	1 242 899
Skyldig til offentlige myndigheter	19	300	3 904
Påløpte renter		4 824	1
Påløpte avdrag		40 523	0
Annen kortsiktig gjeld	21	2 130	1 890
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 591 289	1 248 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 839 961	146 296 162

Pantstillelse	22	120 496 228	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2018,
STYRET I VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Jørn Ilje /s/

Bjørn Schmidt /s/

Anne Lise Thiesen /s/ Arne Bergersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 685 832
Parkeringsleie	110 600
Garasjeleie	10 800
Leie garasjer	1 500
Leietillegg for påbygg	27 300
Eiendomsskatt	828
Trappevask	198 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 035 100

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse viderefaktureringer	21 736
Salg av nøkler	3 235
Salg av portåpnere	6 492
SUM ANDRE INNETEKTER	31 463

Merknad: Inntekter for antenneleie fra Nødnett er fakturert i 2018.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 750
Påløpte feriepenger	-2 130
Arbeidsgiveravgift	-56 549
Yrkesskadeforsikring	-251
SUM PERSONALKOSTNADER	-76 680

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 370 000.-.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 10 837.-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-23 313
OBOS Prosjekt AS	-53 797
Andre konsulenthonorarer	-27 660
SUM KONSULENTHONORAR	-104 770

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 836 777
Drift/vedlikehold VVS	-90 839
Drift/vedlikehold elektro	-34 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-523 636
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 123
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 222
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 718
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 652 993

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-828
Vann- og avløpsavgift	-1 294 445
Feieavgift	-4 590
Renovasjonsavgift	-1 021 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 321 309

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 900
Container	-184 097
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 174
Verktøy og redskaper	-2 428
Driftsmateriell	-8 978
Lyspærer og sikringer	-10 695
Vaktmestertjenester	-1 253 207
Vakthold	-135 804
Renhold ved firmaer	-169 353
Snørydding/gressklipping	-132 641
Andre fremmede tjenester	-39 555
Kontor- og datarekvisita	-17 173
Trykksaker	-20 641
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 837
Andre kontorkostnader	-652
Telefon/bredbånd	-11 161
Porto	-12 524
Bank- og kortgebyr	-1 492
Velferdskostnader	-37 385
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 113 693

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 965
Kundeutbytte Gjensidige	103 266
SUM FINANSINNTEKTER	111 348

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS, lån 1	-225 600
Eika Boligkreditt AS, lån 2	-711 600
OBOS Boligkreditt AS	-44 890
OBOS-banken	-15 928
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-123
Andre rentekostnader	-683
SUM FINANSKOSTNADER	-998 824

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-5 476	
Avskrevet i år	-84 631	
		3 612 382

Datautstyr

Kostpris	25 085	
Avskrevet tidligere	-25 084	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 612 383
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-84 631
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**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: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	1 154 621
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 154 621

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS, lån 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2014	-2 010 000	
Nedbetalt tidligere	-7 990 000	
Nedbetalt i år	0	-10 000 000

Eika BoligKreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	275 411	
Nedbetalt i år	317 252	-2 407 337

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 007 337
------------------------------------	--	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Merknad: Oversikten viser situasjon pr 31.12.2017. Borettslaget har i 2018 forlenget avdragsfrihet med ytterligere fem år

	Eika Boligkreditt AS, lån 1	Eika Boligkreditt AS, lån 2
	Første avdrag er 30.09.2018	Første avdrag er 30.07.2019
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09- 2018	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07- 2019
Leilighetsnr		
4008, 4026, 4029	250	100
102, 105, 108, 111, 114, 117	300	100
126, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	300	100
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	300	100
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	300	100
2023, 2026, 2029, 3002, 3005, 3008	300	100
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 3026	300	100
3029, 4002, 4005, 4011, 4014, 4020	300	100
4023	300	100
103, 112, 113, 115, 116, 128	350	100
1003, 1004, 1007, 1012, 1013, 1016	350	150
1021, 1022, 1027, 1028, 4001, 4003	350	150
4004, 4006, 4007, 4009, 4010, 4012	350	150
4013, 4015, 4019, 4021, 4022, 4024	350	150
4025, 4027, 4028, 4030	350	150
101, 104, 106, 107, 109, 110	400	150
118, 125, 127, 130, 1001, 1006	400	150
1009, 1010, 1015, 1018, 1019, 1024	400	150
1025, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	400	150
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	400	150
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	400	150
	400	150
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	400	150

1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	400	150
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	400	150
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	400	150
1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082	400	150
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088	400	150
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094	400	150
1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100	400	150
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106	400	150
1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112	400	150
1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118	400	150
1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124	400	150
1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130	400	150
1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136	400	150
1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142	400	150
1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148	400	150
1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154	400	150
1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160	400	150
1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166	400	150
1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172	400	150
1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178	400	150
1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184	400	150
1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190	400	150
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	400	150
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2019	400	150
2021, 2022, 2024, 2025, 2027, 2028	400	150
2030, 3001, 3003, 3004, 3006, 3007	400	150
3009, 3010, 3012, 3013, 3015, 3016	400	150
3018, 3019, 3021, 3022, 3024, 3025	400	150
3027, 3028, 3030	400	150
2018	600	200

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-300
----------------------------	------

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-300
---	-------------

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING (2016 er ikke avregnet)**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 968 324
Administrasjon	384 410
Vedlikehold	438
Fjernvarme	6 002 157
SUM ENERGIAVREGNING	1 418 680

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 130

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	44 007 337
Påløpte avdrag	40 523
TOTALT	114 899 560
Bygninger	137 050 000
Tomt	3 828 626
TOTALT	140 878 626



Skatteetaten

Aksjeoppgaven 2017 - Selskap

VESTSKRENTEN BORETTSLAG
Postboks 6666 St Olavs Plass OBOS
0129 OSLO

Utskriftsdato 07.03.2018
Aksjonær 848 205 052

Vår referanse 2017/1003232-1

Informasjon til selskaper som eier aksjer

Denne oppgaven er kun til orientering. Aksjeselskaper som eier aksjer, skal ikke levere "Aksjeoppgaven 2017 - Selskap".

"Aksjeoppgaven 2017 - Selskap" kan inneholde feil eller mangler. Oppdages det feil som har betydning for selskapets skattemessige resultat, skal dette ikke rettes i denne oppgaven. Selskapet må selv føre riktig skattepliktig beløp i Skattemeldingen for formues- og inntektsskatt - aksjeselskaper mv 2017.

Aksjeinntekter som faller utenfor fritaksmetoden er skattepliktige, og tap er fradragsberettiget. Har selskapet realisert slike aksjer, skal "Gevinst, tap, utbytte på aksjer og andre finansielle produkter (kun for selskap) 2017" (RF-1359) leveres. Skattepliktig utbytte skal også føres i RF-1359.

Hva er "Aksjeoppgaven 2017 - Selskap" (RF-1088S)

"Aksjeoppgaven 2017 - Selskap" (RF-1088S) gir en oversikt over selskapets aksjer i norske aksjeselskaper og utenlandske selskaper registrert på Oslo Børs, som er registrert i Skatteetatens aksjonærregister. Oppgaven viser også egenkapitalbevis i norske sparebanker.

Opgaven består av to deler:

- Oversikt over aksjer selskapet eide i 2017
- Oversikt over selskapets kjøp og salg mv. i 2017, samt eventuell gevinst- og tapsberegning



0008482050520

Del 1

Tabell 2a - Oversikt over aksjer selskapet eide i 2017

200 Navn på selskap	201 Organisasjons- nummer	202 Aksjeklasse	203 Antall aksjer ved årets inngang	204 Antall aksjer ved årets utgang	205 Mottatt utbytte	207 Gevinst/tap	209 Formuesverdi
MULTINETT AS	836 075 862	Ordinære aksjer	31	31	0,00	0,00	409 395,58

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Generelt

I henhold til vedtektene pkt. 9-3(3) skal saker som ønskes behandlet være klart angitt i innkallingen. For saker som må vedtas med 2/3 flertall, må innholdet være angitt i innkallingen. Forslagstillernes begrunnelse i sin helhet vil være tilgjengelig på generalforsamlingen og forslagsstillerne vil få anledning til å utdype sine forslag.

Sak A:

Endring av Husordensregel, sist datert GF 11.05. 2015, § 10, Regler om Dyrehold.

Bakgrunn:

Styret har siste driftsår mottatt mange henvendelser, fra ulike adresser i laget, på uakseptabelt dyrehold blant lagets dyreeiere. Det er krevende å bo tett med småhus og åpne vinduer og terrassedører.

Vi takker alle som respekterer lagets regler og fører sine dyr ute i bånd og under full kontroll, og som er flinke med å ta opp etter dyrets do praksis! De fleste gjør det!

Men det er alt for mange katteeiere som ikke passer på dyrene sine, og slipper dem fritt ut. Mange av våre beboere er allergiske og har hatt fremmede katter inne i leiligheter og gjennom soveromsvinduer. Noen er blitt akutt syke og måttet hastetilkalle legehjelp! Katter ligger flere steder og jakter på småfugler under foringsplassene, og bærer av sted med sin fangst og slipper den der det passer. Felles og private sandkasser benyttes som tisse- og avførings plass, der katter merker sine veier og revir. Katter er ute i natten med hyl og skrik.

Katteholdet i Vestskrenten er til stor sjenanse for mange andelshavere og allergikere.

Det er behov for en skjerpelse i dagens regelverk, slik at det blir enklere å håndheve tiltak. Styret oppfordrer respekt for husordens reglene og til godt samarbeid naboer i mellom.

Dagens regler lyder slik i §10:

§ 10.1 Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

§ 10.2 Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Hunder og katter skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

Forslag til vedtak fra generalforsamlingen 2018: (simpelt flertall)

Endre teksten i husordensregel § 10 til å lyde som følger:

Regler § 10.1 står uendret.

§ 10.2 Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer (bruk pose!), og for at lagets områder ikke grises til. Alle dyr skal til enhver tid føres i bånd, med helårs båndtvang, og skal holdes borte fra lekeplasser for barn.

§ 10.3 (NY) Alle dyr skal være id merket, med chip og navn/telefon nr. på halsbånd eller sele, samt vaksinert med sertifikat fra veterinær. Styret kan rekvirere innfangning og id sjekk av løse dyr på lagets område. Gjentakende brudd på dyreholdregler kan medføre fravikelse (oppsigelse) av leieforholdet med borettslaget.

DYR MÅ MELDES. (Nordskrenten modellen)

Vi oppfordrer General forsamlingen til å støtte styrets forslag, og tenke over sitt eget behov for å ansvarlig dyrehold i området, av hensyn til sine naboer.

Sak B)

Endring av Husordensregel, sist datert GF 11.05. 2015, § 4, Regler om ro i BRL.

Bakgrunn:

Styret vurderer at Helgedagsfreden har regler hvor vi med våre støyregler ikke overholder. Styret ønsker at helgefreden skal herske overordnet våre interne husordensregler. Hjemmet er det viktigste stedet å hvile og skaffe seg overskudd i en hektisk hverdag. Tradisjonelt skal hviledagen holdes hellig, men også nattestid og i hverdagen er ro en viktig miljøfaktor.

Maskiner er i bruk for å stelle hager og hekker, for å pusse opp og feste ting. Slagbor, sirkelsag og pussemaskin skaper støy i betong konstruksjonene. Stille sommerkvelder bringer alle ute lyder langt av sted.

Oppussing både ønskelig og nødvendig for den enkelte og er tillatt til faste tider.

Styret oppfordrer til godt samarbeid naboer i mellom.

Dagens regler lyder slik:

§ 4.3 Støyende arbeid, inkludert hamring og bruk av støyende maskiner som; drill, elektrisk sag, slipemaskin o.l. er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og 07.00, mandag til fredag. Og på søndag og helligdager før kl. 12.00.

Mange eierskifter gjør belastningen stor for de som allerede bor her, til stor sjenanse for mange. Slik kan det ikke være i trå med Helgedagsfreden.

Forslag til vedtak fra generalforsamlingen 2018: (simpelt flertall)

Endre teksten i husordensregel § 4.3 til å lyde som følger:

§ 4.3 Støyende arbeid, ute og inne, er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og 08.00 mandag til lørdag og på søndager, offisielle helligdager og offentlig fridager.

Øvrige regler under § 4 står uendret.

Vi oppfordrer Generalforsamlingen til å støtte styrets forslag, og tenke over sitt eget behov for støyende arbeider, med hensyn til naboene sine.

SAK C)

VEILEDNING FOR UTBYGGING I VESTSKRENTEN BORETTSLAG (vedtatt på generalforsamling 7.5.2018).

Har du planer om å utvide bod, bygge terrasse, utvide boligen, sette opp gjerder rundt hagen, eller bygge balkong? Selv om du har fått godkjenning fra borettslaget, må du også sjekke med kommunen (Plan- og bygningsetaten, heretter PBE). Kanskje du må søke. Det er også lurt å sjekke grense for bebyggelse før du bygger terrasse hvis du bor i utkanten av borettslaget.

Skal du utvide badet ditt eller modernisere med arbeider på vannsystemet eller flytte strømuttak, plikter du å melde dette til styret, uansett omfang. Husk at kun autoriserte håndverkere har lov til å utføre arbeider på strøm og vannanlegget. Berører du fellesanlegget skal vaktmester overvåke arbeidet. Om du lager lekkasjer eller det begynner å brenne, og du har hatt uautoriserte arbeider, så er det din feil! Du berører din egen, din nabo sin og borettslagets forsikringer med regress om noe går galt! Med denne veiledningen håper vi at du kan se muligheter og unngå feil når du planlegger utbygging.

Reguleringsplan for Vestskrenten

For Vestskrenten borettslag har kommunen en reguleringsplan som viser maksimal tillatt grad av utnyttelse (U-grad) samt en bebyggelsesplan som viser hvordan blokkene og husene er plassert i området, og hvor store disse er. Dette er for å regulere bebyggelsenes høyde, volum og plassering på vår eiendom. Det er også regulert **grenser for bebyggelse** som sikrer at bygningsvolumene er plassert i riktige avstander både til private og kommunale gangveier, og til andre områder som ball-/lekeplasser, andre bygninger, andre eiendommer. Dersom du har utbyggingsplaner, er du ansvarlig for å overholde disse reguleringsforholdene.

I denne veiledningen kan du finne anbefalinger for:

1. Gjerde
2. Støttemur
3. Bod
4. Balkong/Veranda/altan
5. Tilbygg
6. Bad og kjøkken

1. Gjerde

Husk avstand til gangvei/asfalt, helhetlig preg i "gaten"

Gjerde skal ikke plasseres nærmere enn 0,6 m fra asfalten. På hver side av gangveien skal det være "skulder" for snømåking. Du må derfor ikke plassere gjerder og/eller støttemur inkl. fundament, samt, annen innretning eller beplantning inntil asfalten og/eller innenfor 0,6 m fra asfalten. Gjør du det, blir det veldig trangt på gangveien, og du kan bli pålagt å fjerne/flyttes. Tenk på brannbiler, ambulanser og renovasjonsbiler som må ha god plass for å kjøre inn når det er nødvendig. Dessuten risikerer du å få grus på blomsterbedet eller å få ødelagt gjerder etter en vinter.

Gjerde som er tillatt i borettslaget er åpent gjerde (f. eks. stakittgjerde). Tett gjerde (levegg) tillates kun mellom husene og ikke mer enn 3 m ut fra husveggen. Ved utforming av gjerder må du tenke helhetlig. Gjerdenes høyde må være den samme som hos naboene. Se hele gateløpet før du bestemmer hvilken type gjerde du skal kjøpe.

Borettslaget kan anbefale stående spiler/bord eller liggende bord som er tilpasset områdets stil og arkitektur. Gjerder og hekker skal ikke være høyere enn 90 cm.

Du trenger ikke søke i kommunen (PBE) for oppsetting av gjerder fordi åpent gjerde ikke omfattes av plan- og bygningsloven, men av *grannegjerdeloven*. Tett gjerde er derimot søknadspliktig. Du bør sjekke påvisning dersom gjerdet etableres i nærheten av ledninger i bakken.

2. Støttemur

Husk murens høyde, avstand til nabogrense

Støttemur mot gangvei skal ikke plasseres nærmere enn 0,6 m fra asfalten. For mur inntil 1 meter høyde minst 2 meter fra *nabogrensen*, og mur på inntil 1,5 meters høyde og minst 4 meter fra nabogrense, trenger du ikke søke i kommunen, men du må sende en søknad til styret.

Nabogrense for borettslaget er grense mot et annet borettslag eller en annen eiendom, for eksempel kommunal eiendom (barnehager, friområder, kommunale gangveier osv.). Du kan sjekke dette i PBE, Vahls gate 1. Dersom støttemuren ligger utenfor grense for bebyggelse, må du søke PBE om dispensasjon fra regulert grense for bebyggelse. Du bør sjekke påvisning dersom gjerdet etableres i nærheten av ledninger i bakken.

PS: Den gjennomgående gangveien fra Nordåssløyfa 48 /1 (snuplassen) og til Nordskrenten nedenfor Lusetjernveien 36 og forbi barnehagen er kommunal.

Det er vedlikeholdsplikt til den enkelte bolig, for alle gjerder og murer som er satt opp av den enkelte (muring/retting/skifte og male bord). Styret kan pålegge andelseier å utføre vedlikehold. Hvis dette ikke gjennomføres kan styret gi tilsvarende oppdrag til for eksempel vaktmesterfirmaet (på andelseiers bekostning).

3. Bod

Husk takfall, grense for bebyggelse, 1,5 m ut fra bodens vegg

I følge forskriften kan du bygge bod uten tillatelse fra PBE dersom boden har maksimalt areal 15 m² med gesimshøyde opptil 2,5 og mønehøyde opptil 3,0 meter, jf.

Byggeforskriften SAK 10 § 4-1. I vårt borettslag er det ikke tillatt å bygge så store boder. Det tillates å utvide boden ca 1,5 m ut mot gangveien eller inn mot huset. Styret må vurdere fra sak til sak. Bodene må ikke stå alt for nær gangveiene, og styret må se hvordan det vil bli i forhold til gateløpet. Taket over den nye delen må følge eksisterende takfall. Du må lage en tegning i målestokk 1:50. Husk å målsette avstand til gangvei og til eksisterende hus.

Selv om det er god plass mot gangvei, må boden med utvidelse være innenfor grense for bebyggelse. Dette kan du sjekke i kommunen.

4. Balkong/Altan

Husk byggelinje og arkitektur

I vårt borettslag er det mange balkonger. I forbindelse med mindre vesentlig endring av reguleringsplan i 2003 er det fastsatt byggelinjer for tilbygg. Denne grensen gjelder også for balkong, men husk at balkongs dybde bør ikke være mer enn 2,0 m fordi en større dybde reduserer mengde av dagslys i oppholdsrommet under balkongen.

Balkong er *fasadeendring* og er derfor søknadspliktig i forhold til Plan- og bygningsloven. Dette betyr at søknaden må forestås av en *ansvarlig søker*. Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende må kunne bli godkjent av PBE. En arkitekt, en

ingeniør eller et byggefirma kan være ansvarlig søker. Husk å be om referanseprosjekter slik at du kan sjekke i PBE om vedkommende har fått godkjenninger før.

Det har vært ulike typer rekkverk for balkong. Styret har i 2010 utarbeidet ny type balkong som er tilpasset vårt borettslag. Se borettslagets tegninger utarbeidet av arkitekt Ola Sandvik.

5. Tilbygg

Husk felles utbyggingsplan, søknad til kommunen med fagmessige utført tegninger

I 2000 godkjente Plan- og bygningsetaten (PBE) *en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen*. Kommunens sak har ref. nr. 199901119. Dette innebærer *en felles utbyggingsplan* som gir mulighet til å utvide både rekkehusene og blokkene. Utbygging av blokkleilighetene er fasademessig problematisk og teknisk komplisert. Utbygging av blokkleilighetene er også og uforholdsmessig dyrt i forhold til det areal man vinner. På generalforsamlingen etter at planen ble godkjent, ble det bestemt at det ikke tillates å bygge ut i blokkene.

6. Bad og Kjøkken.

Dette er høyrisikozoner for framtidige vannskader og branntilløp.

Vi krever derfor arbeider utført kun av autorisert personell.

Det er meldeplikt til styret for disse arbeider.

Kjøkkenombygging berører ofte flere elektriske kurser, og økning av belastninger med nye maskiner. Pass på at fordeling av belastning er tilstrekkelig i forhold til hovedsikring. Vanntilførsel på flere punkter vil kreve automatisk vannstopp i rom uten sluk. Dersom kjøkken flytter til annet sted i leiligheten skal rommet det flyttes til, ha avtrekk til fellesanlegget i blokkene og til friluft på rekkehus. Uansett skal det benyttes kjøkkenavtrekk med aktivt kullfilter.

Baderom skal følge anbefalingene i våtromsnormen, hvor klemring og membraner til sluk, samt vannsystem med rør i rør. Vurdering skifte av sluk til moderne lettstelte sluk som gjør årlig rens av avløp mye enklere. Husk at lekkasjer er ditt ansvar som andelshaver uansett hvem som utfører jobben.

Husk felles utbyggingsplan, søknad til kommunen med fagmessige utført tegninger

I 2000 godkjente Plan- og bygningsetaten (PBE) *en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen*. Kommunens sak har ref. nr. 199901119. Dette innebærer *en felles utbyggingsplan* som gir mulighet til å utvide både rekkehusene og blokkene. Utbygging av

Utbyggingsprosedyre

- a) Velge en utbyggingstype (preakseptert løsning) fra den felles utbyggingsplanen
- b) Søke om samtykke fra styret (se nedenfor)
- c) Søke om godkjenning fra kommunen ved Plan- og bygningsetaten (se nedenfor)

a) Velge en utbyggingstype (preakseptert løsning) fra den felles utbyggingsplanen

Utbyggingsplanen for rekkehusene inneholder "preaksepterte" typer tilbygg som Plan- og bygningsetaten (PBE) har godkjent. Du må sjekke denne godkjenningen for å se hvilken løsning du kan bruke. Det er en adresseliste i planen. Sjekk hvilken modul du kan bruke. Modulen viser hvor du har utbyggingsmulighet og hvor stort tilbygget kan være.

Godkjenning for mindre vesentlig endring av reguleringsplan og modulene ligger i styrerommet. Du kan også se på www.vestskrenten.no eller ta kontakt med PBE. Du må skaffe/lage plan- snitt- og fasadetegninger. PBE krever ikke at tegningene skal være tegnet av en arkitekt, men at det er "fagmessig utført". Dette betyr at de skal være i målestokk og at det er tegnet på en riktig måte slik at tegningene kan arkiveres i husets byggemappe som ligger i kommunes arkiv. Du kan ta kontakt med arkitektfirmaet O.M. Sandvik & co, og kostnader for slike tegninger må du selv dekke.

Ola Sandvik,
Postboks 5836 Majorstuen, 0308 Oslo
ola.sandvik@omsandvik.no,
mob. tlf 99214992

Det gjøres oppmerksom på at kr. 5000,- betales til borettslaget for hvert tilbygg. Dette er til å dekke arkitekthonorar i forbindelse med utarbeidelse av felles utbyggingsplanen.

b) Søke om godkjenning fra styret

- Du må varsle de naboene som er direkte berørt av din utbyggingsplan.(eget underskriftsark)
- Skriv til styret for å få godkjenning. Sjekk når styret skal ha møte, og husk å levere tegningene senest 10 dager før møtet.
- Når/hvis styret har godkjent, får du en *egenerklæring og avtale om utbygging* som du skal skrive under på. Se egen veiledning for retningslinjer for tilbygg, egenerklæring og avtale.

c) Søke om godkjenning fra kommunen ved Plan- og bygningsetaten

Dette trenger du når du har fått samtykke fra styret og vil sende en søknad om tiltak:

- **Skjema for søknad om tiltak etter pbl § 20-2:** Ta kontakt med Plan- og bygningsetaten (PBE) eller se <http://www.dibk.no/>
- **Samtykke fra styret:** Ta en kopi av dette og legg det ved søknaden.
- **Nabovarsel:** I utgangspunktet holder det med samtykke fra styret. Nabovarsel trenger du kun når boligen din grenser til en annen tomt, for eksempel et annet borettslag eller en tomt som kommunen eier. Slike naboer må varsles, gjenpart av nabovarsel *med kvittering fra naboer* sendes sammen med meldingen. Skjemaene kan hentes hos PBE. Husk at du må varsle dine naboer i borettslaget i forbindelse med godkjenning fra styret, se under pkt b)
- **Reguleringskart:** Ta kontakt med PBE for å kjøpe kart (Vahls gate 1, tlf. 02180). Du vil få kart i farger og i sort/hvitt. Tilbygget skal inntegnes og målsettes på det kartet i sort/hvit.
- **Godkjent modul:** Ta en kopi av den preakseterte løsningen som gjelder for ditt hus.
- **Tegninger:** Snitt-, fasade- og plantegninger. Disse må være fagmessig utført fordi de skal skannes og arkiveres i kommunen. Det kan hende at fasadetegningene i fellesplanen ikke stemmer med huset ditt fordi det er bygd balkonger eller nye vinduer er innsatt. Du må derfor kontrollere tegningene nøye og rette dem før du bruker dem.
- **Fotografier:** Du trenger ikke sende inn fotografier til kommunen, men hvis du vil ha en litt annerledes fasade (dør, vinduer osv.) må du dokumentere at din løsning ikke

skiller seg fra den arkitektoniske helheten i borettslaget. Fotografier er da en god måte å dokumentere på. Ta bilder av andre hus i nærområder.

Se også egen veiledning for retningslinjer for tilbygg, egenerklæring og avtale.

Sak D: forslag til tiltak mot korttidsfremleie (AirBnB) i Vestskrenten borettslag:

Til generalforsamling 07.05.18:

Sak:

Tydeliggjøring om utleiereglene og fremleieretten, med justering av vedtekter og husordensregler. Forslag til endring av vedtektene §4.1 (1) om borett og overlating av bruk og tillegg til husordensreglene.

Bakgrunn:

Et trygt og forutsigbart bomiljø krever at man vet hvem som bor i laget og hvem som har tilgang til nøkler og fellesarealer.

Vi har sett at korttidsutleie via nettsteder som for eksempel AirBnB har økt betraktelig i de siste år. Våre frem- og utleieregler stammer fra en annen tid, og vi anbefaler å oppdatere de til dagens utfordringer.

Vi har fått tilbakemeldinger fra beboere at de opplever hyppig bytte av naboer som utrygg for både seg selv, sine barn og sine naboer.

Borettslagsboligen skal i utgangspunktet tjene til andelseiers bruk som egen bolig, men dere står fritt til å leie ut enkeltrom så lenge dere selv bor i boligen (samtidig).

Vi har allerede retningslinjer rundt utleie av hele boligen i lengre perioder når særlige grunner foreligger. Disse er beskrevet i vedtektene § 4.2 (1).

Det er tillatt å overlate boligen i kortere perioder til for eksempel venner, familie eller lignende – men hovedformålet med boligen skal fortsatt være egen bolig. Bruksoverlating skal heller ikke føre til støy eller annen sjenanse for andre beboere i borettslaget.

Vi ønsker derfor å presisere vedtektene og husordensreglene:

Forslag til vedtak fra generalforsamlingen 2018 (simpelt flertall):

Tilføye en setning for presisering i teksten i husordensregel § 1.2:

Det legges til:

«Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- Bruksoverlatingen må ikke overstiger seks uker i kalenderåret»

Legge til en paragraf 12 i husordensreglene:

«12. Kortvarig bruksoverlating (under seks uker):

12.1 Alle kortvarige bruksoverlatinger (for eksempel venner og familie, men også fremleie via portaler som www.airbnb.no) skal varsles til styret.

12.2 Bruksoverlating skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og det forventes at husordensreglene ellers overholdes.

12.3 Ved særlige grunner kan styret godkjenne kortvarige bruksoverlatinger som sammenlagt overstiger seks uker i kalenderåret. Eventuelle avslag må begrunnes.»

Forslag E: Om oppgradering av el-nettet i borettslaget

Regjeringen har uttalt at det etter 2025 ikke skal selges fossil-baserte biler i Norge. I tillegg trodde styret at det ville være nødvendig å skifte ut både transformatorer og stigeledninger i laget for å møte morgendagens behov for strøm til leilighetene og til å lade elbiler og hybridbiler i garasjeanleggene våre. Bravida har gjort beregninger som tilsier at dette ikke vil være nødvendig.

For å spare millioner på oppgradering av elnettet og transformatorer, er det nødvendig at vi først får en koordinert strategi og installasjon av ladepunkter til alle garasjeplassene. Styret har innhentet et tilbud fra Bravida som sier at de vil kunne legge om ladepunktene i garasjene for morgendagens biler for ca. 2 millioner kroner med nye måleskap og fremtrukket ledningsnett til hver enkelt garasjeplass. Det kommer noen IT-kostnader i tillegg, en vedlikeholdsavtale for anlegget og det vil være en avgift for de som vil etablere et sisteleddsopplegg for sin parkeringsplass i garasjene.

Oslo kommune har initiert en ordning med støtte til slike anlegg og styret har allerede søkt om kroner 460 000 til støtte for denne utbyggingen, men her er det nok et vindu hvor vi må starte investeringen i 2018-19 for å utløse den kommunale støtten.

Styret planlegger å innhente 2 konkurrerende tilbud i tillegg til det fra Bravida – blant annet via en OBOS-avtale.

Borettslaget har allerede etablert tilstrekkelige ubrukte lånefasiliteter hos OBOS-banken til å kunne dekke inn utgiftene til dette prosjektet.

Forslag E til vedtak fra generalforsamlingen 2018 krever simpelt flertall da det ligger innenfor styrets handlingsrom.

Forslag til vedtak:

Under forutsetning av at borettslaget får kommunal støtte til et opplegg for å styre lading av elbiler og hybridbiler, kan styret på basis av minst to konkurrerende tilbud sette i gang fornyelse av el-nettet i laget.

Beboerne skal orienteres gjennom informasjon i rundskriv, på hjemmesidene og på orienteringsmøte om fremdriften, løsningen og løsningsleverandøren.

Om styret mener det er nødvendig på grunn av avvik fra kostnadsrammene som er presentert her, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å gjøre endelig vedtak om igangsettelse.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
-----------	-----------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Therese Standal Marks	Lusetjernveien 26 B
Sjur Martin Nielsen	Nordåssløyfa 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 28 C
---------------	---------------------

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Anne Lise Thiesen	Nordåssløyfa 2
-------------------	----------------

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1. Max Alexander Vroegrijk Diesen | Nordåssløyfa 6 |
| 2. Misbah Ashraf | Nordåssløyfa 25 C |
| 3. Vera Trovik Fløgstad | Nordåssløyfa 17 C |
| 4. Emilie Sadiki | Nordåssløyfa 46 A |

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
-----------	-----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sjur Martin Nielsen	Nordåssløyfa 18
---------------------	-----------------

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Johan Hake	Nordåssløyfa 9 A
Gyro Sølvsberg	Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6
Lene Luck	Nordåssløyfa 30 A
Tomas Bendixen	Nordåssløyfa 35 A

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

Margrete Danevad
 Johan Hake
 Gyro Sølvsberg
 Hans Petter Solli
 Kristin Andersen Tambs

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret har kontor under Nordåssløyfa 2, ved innkjøringen til garasjen, og kan treffes på telefon 951 47 770 og e-post; styret@vestskrenten.no samt via postkasse utenfor styrerommet. Se for øvrig borettslagets hjemmeside på www.vestskrenten.no.

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 48 01 46 92 / 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 Renhold Senter AS om renhold av oppgangene i blokkene. Utgiftene dekkes av blokkbeboerne.

Parkering

Det er P-service AS, tlf. 23 28 81 00 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 OBOS Lambertseter. Beboere kan leie ut sine faste plasser i garasjeanlegget til andre i borettslaget. Utleie til andre utenfor borettslaget er kun tillatt med godkjenning fra styret.

Nøkler/skilt/maling

Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler kan kjøpes hos OBOS Tveita. Skilt til ringeklokke og postkasse i blokkene bestilles hos skilt@vestskrenten.no.

Nøkler og fjernkontroller til garasjene bestilles hos garasje@vestskrenten.no.

Maling til egenmaling av gjerder, terrasser og balkonger bestilles hos maling@vestskrenten.no. Se rundskriv om utleveringstidspunkt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56859438. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Borettslagets samlede forsikringsverdi pr. 1.1.2018 er ca. kr 1 300 000 000.

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 på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om 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. Alle brannslukningsapparat byttes våren 2018 over felleskostnaden.

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

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har fornyet avtalen med Get med virkning fra 1.3.2015. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum AS. Fortum har ansvar for sekundærnettet i borettslaget inn til 50 cm innenfor husvegger.

Lader for e-bil

På grunn av manglende kapasitet er det ikke anledning til å bruke motorvarmerkontaktene til lading av el-bil. Andelseiere som ønsker det, kan etter søknad og for egen regning etablere ladepunkt med egen måler på sin parkeringsplass. Strømutgiftene avregnes årlig. Borettslaget arbeider med en fellesordning for elbil-lading som tar hensyn til når på døgnet det er mest gunstig å lade elbilene. Løsning vil presenteres for beboerne i løpet av 2018.

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

- | | |
|------|---|
| 2017 | <p>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.vestkrenten.no
 Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene
 Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa
 Asfaltreparasjoner på gangveiene
 Ny sykkelbod reist ved NS18 (stor dugnadsinnsats)</p> |
| 2016 | <p>Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene
 Vedlikehold av tak og takgesimser
 Bestilling av renovasjonsbrønner
 Radontiltak for RADON 38 (de over minstegrensen)
 Nye postkassestativ for rekkehusene</p> |
| 2015 | <p>Radon undersøkelser og tiltak for RADON 13 (de med høyest verdier)</p> |
| 2014 | <p>Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene
 Nye elektriske garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien
 Nye takplater i garasjene under blokkene
 Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene
 Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20</p> |

- Oppgradering av lekeplasser og uteområder
 Ferdigstilt oppsetting av ny skiltprofil i hele borettslaget
- 2013 Utskifting av radiatorventiler i alle rekkehus
 Kontroll og utbedring av felles el-anlegg
 Fotocellestyrt led-belysning montert i fellesområdene i blokkene
- 2012 Utskifting av røykvarslere i alle boenheter
 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.
- 2010 Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen
 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 Lusetjernvn. 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 rekkehustakene 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 Lusetjernvn er beiset og portene sjekket og reparert.
- 2001 Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2. Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert.