

Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling. Mandag 8 mai 2017 kl. 18.30 i Holmlia kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 8 mai 2017 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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Forslag til ny retningslinje for styrets godtgjørelse
- C) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring i husordensreglene om kattehold
 - B) Forslag til endring i husordensreglene om trampolinebruk
 - C) Forslag om nye retningslinjer for påbygg i Vestskrenten borettslag
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 5 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 13.03.2017

Styret i Vestskrenten Borettslag

Jørn Ilje /s/ Arne Bergersen /s/ Anita Haaland /s/

Bjørn Schmidt /s/ Anne Lise Thiesen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Nestleder	Arne Bergersen	Lusetjernveien 18 A
Styremedlem	Anita Haaland	Nordåssløyfa 14
Styremedlem	Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Styremedlem	Anne Lise Thiesen	Nordåssløyfa 2
Varamedlem	Ellen Karin Larsen	Nordåssløyfa 35 B
Varamedlem	Emilie Sadiki	Nordåssløyfa 46 A
Varamedlem	Manjit Singh	Nordåssløyfa 19 C
Varamedlem	Thi Kieu-Na Do Stephansen	Nordåssløyfa 34 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jørn Ilje

Nordåssløyfa 20

Varadelegert

Arne Bergersen

Lusetjernveien 18 A

Valgkomiteen

Kari Anstensen

Nordåssløyfa 20

Margrete Danevad

Lusetjernveien 12 B

Johan Hake

Nordåssløyfa 9 A

Sonja-Irene Solbakken

Nordåssløyfa 10

Hans Petter Solli

Nordåssløyfa 28 C

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

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 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lusetjernvn 4-36

Nordåssløyfa 2-52 1-37

Gårds- og bruksnummer :

191 103 og 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 i 2016

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 bestående av leder, nestleder og ett styremedlem. AU har ingen beslutningsmyndighet og møtes vanligvis en gang mellom hvert styremøte.

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.

Styrets arbeid

Styret har hatt 14 styremøter i 2016 og behandlet 221 saker. Arbeidsutvalget har hatt 10 mellomliggende møter.

Styret har gjennomført et strategiseminar høsten 2016.

Det har vært gjennomført to orienteringsmøter for beboere; 1 februar om budsjett for 2016 og 29. august om vedlikeholdsplanen for 2017.

VIKTIGE SAKER

Helse, miljø og sikkerhet

Det har ikke vært spesielle hendelser på HMS-området i 2016. Laget har gjort investeringer i 51 boliger hvor grenseverdiene for radon var overskredet. Prosjektet var ferdig vinteren 2016. Vi følger opp at resultatene ligger godt innenfor grenseverdiene.

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 sekundærnett (spredernet) 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. Hafslund 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.

Vedlikehold

Det er snart 34 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.

Viktigste vedlikeholdsprosjekter i 2016 har vært:

- **GAVL prosjektet** – å hindre vanninntrengning i gavlleilighetene i blokkene. Her var det feilkonstruksjon i den tidligere løsningen
- **TAK prosjektet** – å hindre at vann slår over gavlene på takene NS2-12. Har var det blant annet mangelfull legging av membran mot gavlene for å hindre overflatevann å renne ned gavlveggene
- **Planlegging av renovasjonsprosjektet**
Vi skrev kontrakt med Alles Miljø AS og fikk prosjektet godkjent av Oslo kommune
- **Pålegg om nye og færre postkassestativer**
Posten Norge påla oss å sette opp færre postkassestativer blant rekkehusene
- **Radon utbedring av de siste av de 51 som hadde for høye verdier**
- **Uteområdene – gjennomført HMS kontroll av alle lekeplassene**
- **Skiftet dør lukkere på alle inngangsdørene i blokkene**
- **Varmetap analyse viste gode verdier for blokkene og stikkprøver i rekkehusene**
- **Sikret med nytt gjerde ved gjesteparkeringsplass NS2.**
- **Nye større strømtavler**

Renovasjon

Borettslaget har vinteren 2017 avsluttet et prosjekt for å redusere renovasjonskostnadene. Det er etablert 8 standplasser for restavfall og papir. De årlige innsparingene blir ca. kroner 500 000.

Omsetning av boliger og bruksoverlatinger

Styret har godkjent 13 eierskifter/endringer. Forkjøpsrett har vært benyttet i enkelte tilfeller. Antall bruksoverlatinger, inkludert juridiske eiere, var 14 pr 31. desember 2016. Styret har ikke fremmet krav om tvangssalg eller fraviking av boliger i 2016.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 14 099 593,-.

Dette er kr 1 407,- lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturert antenneleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 11 684 589,-.

Dette er kr 3 564 411,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt vedlikeholdsarbeid.

Det føres eget underregnskap for varmeavregning. Inntekter og kostnader i forbindelse med dette, vises følgelig ikke i borettslagets resultatregnskap. Se note 20 i regnskapet.

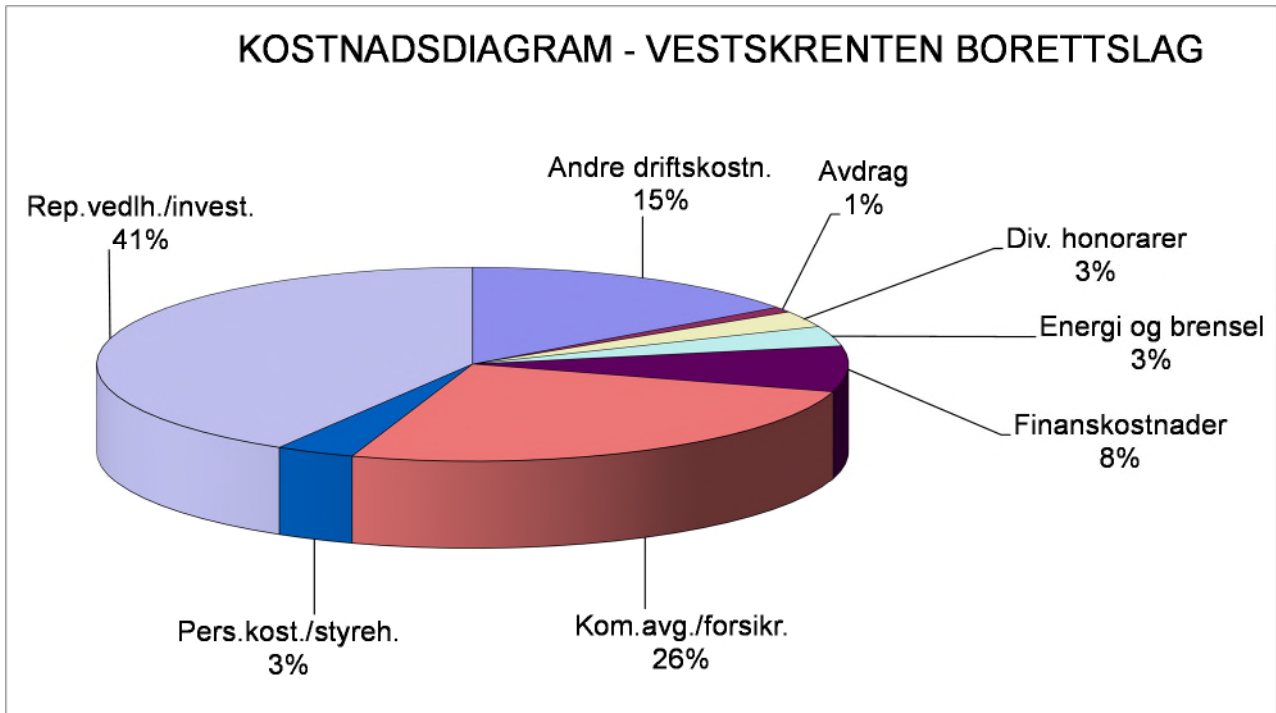
Resultat

Årets resultat på kr 1 534 839,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 841 081,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017. Renovasjonsutgiftene er redusert med ca. kr 40 000 per måned etter 1. mai 2017 pga. de nye avfallsbrønner.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med kr 797 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag. Bygningene er forsikret for kr 1 283 000 000,- pr 01.01.2017.

Lån

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2017 er budsjettert med 251 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.03.2017
Styret i Vestskrenten Borettslag

Jørn Ilje /s/ Arne Bergersen /s/ Anita Haaland /s/

Bjørn Schmidt /s/ Anne Lise Thiesen /s/

Til Generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestskrenten Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 534 839. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, 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 årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke 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 og årsberetningen. 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. april 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-253 466	-1 274 175	-253 466	3 841 081
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 534 839	-469 291	-2 258 000	809 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 476	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-328 586	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	1 490 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-117 183	0	0	-481 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 094 546	1 020 709	-2 258 000	327 761
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 841 081	-253 466	-2 511 466	4 168 842
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 237 450	1 772 522		
Kortsiktig gjeld		-396 370	-2 025 987		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 841 081	-253 466		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 032 072	13 621 202	14 071 000	14 071 000
Andre inntekter	3	67 521	150 823	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 099 593	13 772 025	14 101 000	14 101 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 033	-77 194	-81 000	-81 000
Styrehonorar	5	-349 000	-354 000	-360 000	-370 000
Avskrivninger	15	-5 476	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-238 820	-234 140	-239 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-98 232	-337 753	-420 000	-250 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 963 984	-5 095 118	-7 290 000	-4 540 000
Forsikringer		-723 742	-655 985	-722 000	-797 000
Kommunale avgifter	9	-2 540 812	-2 490 272	-2 546 000	-2 322 000
Energi/fyring	10	-426 445	-812 108	-500 000	-500 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 328 580	-1 261 284	-1 300 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	11	-1 854 589	-1 771 769	-1 721 000	-1 772 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 684 589	-13 159 249	-15 249 000	-12 303 000
DRIFTSRESULTAT		2 415 004	612 776	-1 148 000	1 798 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 563	83 738	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-974 728	-1 165 805	-1 120 000	-999 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-880 165	-1 082 067	-1 110 000	-989 000
ÅRSRESULTAT		1 534 839	-469 291	-2 258 000	809 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 534 839			
Fra opptjent egenkapital			-469 291		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	323 111	1
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
SUM ANLEGGSMIDLER		141 206 387	140 883 277
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		60 560	15 445
Kortsiktige fordringer		0	303 464
Energiavregning	20	852 325	0
Driftskonto OBOS-banken		1 419 257	1 148 949
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 487	866
Sparekonto OBOS-banken		2 755 146	303 798
SUM OMLØPSMIDLER		5 089 775	1 772 522
SUM EIENDELER		146 296 162	142 655 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		29 682 951	28 148 111
SUM EGENKAPITAL		29 712 951	28 178 111
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 482 817	41 600 000
Borettsinnskudd	18	70 851 700	70 851 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 334 517	112 451 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 242 899	832 709
Skyldig til offentlige myndigheter	19	3 904	158
Energiavregning	20	0	907 394
Annen kortsiktig gjeld	21	1 890	285 726
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 248 694	2 025 987
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 296 162	142 655 799

Pantstillelse	22	120 496 228	117 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2017,

STYRET I VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Jørn Ilje /s/

Anne Lise Thiesen /s/

Bjørn Schmidt /s/

Anita Haaland /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	147 600
Garasjeleie	10 800
Leie garasjer	1 500
Leietillegg for påbygg	27 300
Trappevask	198 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 071 272

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-38 400
Garasjeleie	-800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 032 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse fakturert/kreditert	-1 680
Utleie antenneplass 2015 og 2016	69 201
SUM ANDRE INNTEKTER	67 521

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 658
Lønn rengjøringshjelp	-4 750
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-11 000
Påløpte feriepenger	-1 890
Arbeidsgiveravgift	-53 446
Yrkesskadeforsikring	-289
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 033

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 2015/2016, og er på kr 349 000.-.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 000.-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.-.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 375
OBOS	-21 046
OBOS Prosjekt AS	-41 062
Tilstandsvurdering tak, v/Sweco	-31 749
SUM KONSULENTHONORAR	-98 232

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

V.V.S. kons.honorar	-9 798
Restbetaling malerarbeider	-4 791
Gebyr Oslo Kommune	-51 400

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -65 990

Drift/vedlikehold bygninger	-2 926 279
Drift/vedlikehold VVS	-76 920
Drift/vedlikehold elektro	-89 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-540 497
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 108
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 630
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-4 450

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 963 984

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 294 445
Feieavgift	-4 335
Renovasjonsavgift	-1 242 032

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 540 812**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-193 834
Fjernvarme avregning fellesforbruk	-232 611

SUM ENERGI / FYRING -426 445**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 800
Container	-96 903
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 970
Verktøy og redskaper	-2 110
Driftsmateriell	-7 238
Lyspærer og sikringer	-9 150
Vaktmestertjenester	-1 086 093
Vakthold	-136 121
Renhold ved firmaer	-187 426
Snørydding/gressklipping	-91 838
Andre fremmede tjenester	-33 750
Kontor- og datarekvisita	-26 456

Kopieringsmateriell	-18 593
Trykksaker	-37 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 340
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 441
Telefon/bredbånd	-22 558
Porto	-15 261
Bank- og kortgebyr	-1 480
Velferdskostnader	-14 943
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 854 589

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 591
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 348
Kundeutbytte Gjensidige	88 624
SUM FINANSINNTEKTER	94 563

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og omkostninger Eika Boligkreditt AS, lån 1	-229 934
Renter og omkostninger Eika Boligkreditt AS, lån 2	-725 293
Renter og omkostninger OBOS-banken	-19 501
SUM FINANSKOSTNADER	-974 728

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	137 050 000
SUM BYGNINGER	137 050 000

Tomten ble kjøpt i 1986 og 1994.
Gnr.191/bnr.103 og 106

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	
Avskrevet i år	-5 476	
		323 110
Datautstyr		
Kostpris	25 085	
Avskrevet tidligere	-25 084	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		323 111
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 476

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 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. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

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

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	117 183	
		-2 882 817

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 482 817
------------------------------------	--	--------------------

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.

Leilighetsnr	Eika BoligKreditt, lån 1	Eika Boligkreditt, 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
4008, 4026, 4029	100	250
102, 105, 108, 111, 114, 117	100	300
126, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	100	300
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	100	300
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	100	300
2023, 2026, 2029, 3002, 3005, 3008	100	300
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 3026	100	300
3029, 4002, 4005, 4011, 4014, 4020	100	300
4023	100	300
103, 112, 113, 115, 116, 128	100	350
1003, 1004, 1007, 1012, 1013, 1016	150	350
1021, 1022, 1027, 1028, 4001, 4003	150	350
4004, 4006, 4007, 4009, 4010, 4012	150	350
4013, 4015, 4019, 4021, 4022, 4024	150	350
4025, 4027, 4028, 4030	150	350
101, 104, 106, 107, 109, 110	150	400
118, 125, 127, 130, 1001, 1006	150	400
1009, 1010, 1015, 1018, 1019, 1024	150	400
1025, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	150	400
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	150	400
1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046	150	400
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	150	400
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	150	400
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064	150	400
1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070	150	400
1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076	150	400

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 487
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 417
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-3 904

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 418 534
Administrasjon	189 402
Fjernvarme	3 081 456
SUM ENERGIAVREGNING	852 325

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	-1 890
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 890

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	44 482 817
TOTALT	115 334 517

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A) Forslag til endring av husordensreglene avnitt 10

Nåværende punkter rundt dyrehold i husordensreglene:

10. Dyrehold

- 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. Dyreeiere er selv ansvarlig for å fjerne møkk og for at lagets områder, særlig lekeplasser for barn, ikke grises til. Hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område.

Forslag fra Dag André Johnsen, LV20B:

Pkt 10.2 omformuleres:

- 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.

Det legges til pkt 10.3 (regler for hund) og pkt 10.4 (regler for katt)

- 10.3. Registreringsskjema og erklæring for hund skal fylles ut. Eieren er ansvarlig for enhver skade som hunden påfører person eller eiendom. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Barn skal ikke lufte hunder hvis ikke eieren med sikkerhet vet at barnet kan beherske enhver situasjon som kan oppstå. All lufting skal foregå utenfor borettslaget. Hundeeiere bør være kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere som lar dyret gå løs i den tiden det er båndtvang. Unntak fra disse reglene kan gis for førerhund og politihund.
- 10.4. Registreringsskjema og erklæring for katt skal fylles ut. Eieren er ansvarlig for enhver skade som katten påfører person eller eiendom. Hannkatter skal kastreres, og hunnkatter skal steriliseres. Det er katteeierens ansvar at katten er til minst mulig sjenanse for andre beboere (se også pkt 10.1.). Katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer i sandkassene etter tur. Egen liste for dette kan utarbeides.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget forkastes.

Forslaget fratrar andelseiere muligheten til å lufte hund innenfor borettslaget mens vi har ingen mulighet til å forby det for andre hundeeiere fra nabolaget. Selve luftingen kan ikke kontrolleres uten etter konstant overvåkning på borettslagets område.

Status på kastrasjon eller sterilisasjon for katt er vanskelig å kontrollere. Når det gjelder sandkassene så har laget en del av disse, og det fremstår som urimelig å forlange at alle katteeiere skal fjerne ekskrementer etter tur - dette er også vanskelig å kontrollere.

Forslag B) fra Morten og Christine Evensen, Nordåssløyfa 19D om utvidelse av perioden for bruk av trampoline.

Forslag til endring av husordensreglene §4.4:

Nåværende 4.4. Hopping på trampoline er tillatt i tidsrommet kl 10.00 – 20.00 alle dager. Beboere som har satt opp trampoline er etter gjeldende norsk rett ansvarlige for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruken av trampolinen. Trampoliner skal kun benyttes i sommerhalvåret, det vil si fra mai til september. I perioden 1. oktober – 30. april skal de være demontert.

Ønsket endring: Startdato 1. april istedenfor 1. mai.

Begrunnelse fra forslagsstillerne:

I forhold til et folkehelseperspektiv vil det være riktig å tillate trampolinehopping også i april. Alt som kan stimulere barn og voksne til å komme seg ut av sofaen og i aktivitet er positivt for den enkelte og for folkehelsa. April pleier som regel å være en tørr og fin måned uten snø, og vi ser ingen grunn til at man ikke kan ta ut trampolinen 1. april.

Styret bemerker at endringen vil forlenge perioden med bruk av trampoline med en måned, fra 1.mai til 1.april.

**Styrets innstilling:
Styret anbefaler at forslaget godkjennes.**

Forslag C: Om nye retningslinjer for påbygg i Vestskrenten borettslag

Styret anbefaler at generalforsamlingen kan slutte seg til forslaget om nye retningslinjer for påbygg.

De gamle reglene ble vedtatt på generalforsamlingen 2000.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styreleder ikke på valg.****Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Arne Bergesen	Lusetjernveien 18 A
Anne Lise Thiesen	Nordåssløyfa 2

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Cecilie Karina von Hirsch	Nordåssløyfa 8

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Dzemilje Sadiki | Nordåssløyfa 46 A |
| 2. Sjur Nielsen | Nordåssløyfa 18 |
| 3. Max Alexander von Diesen | Nordåssløyfa 6 |
| 4. Therese Standal Markl | Lusetjernveien 26 B |

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arne Bergesen	Lusetjernveien 18 A
---------------	---------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

Kari Anstensen Margrete Danevad Johan Hake
Sonja-Irene Solbakken Hans Petter Solli

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vestskrenten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Drift og Vedlikehold som kan kontaktes på telefon 48 01 46 92/22 62 50 27.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier 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 90133545

Renhold

Borettslaget har avtale med om renhold av fellesarealene.

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 godkjennelse fra styret.

Nøkler/skilt

Nøkkelrequisisjon til systemnøkler kan kjøpes hos OBOS Lambertseter. Skilt til ringeklokke og postkasse i blokkene bestilles hos styret@vestskrenten.no.

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.

Forsikringsverdien på bygningene i Vestskrenten borettslag er per 1 januar 2017 på kroner 1 283 428 337.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ved skade, ta kontakt med vaktmester på

tlf. 22 62 50 27 mandag til fredag kl. 10 – 18, og lørdag kl. 9 – 15, eller styreleder på tlf. 951 47 770. Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig.

Ved akutt vannlekkasje: Kontakt VVS gruppen på Holmlia på tlf. 909 14 284, eller post@vvsgruppen.no.

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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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 godkjennelse av leietaker. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestskrenten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Vestskrenten Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|---|
| 2015 | Ferdigstilling av maling av rekkehusene
Utskifting av gjenværende inngangsdører i rekkehusene
Nye garasjeporter under Nordåssløyfa 2, 18 og 48
Måling av radonnivåer
Radonreducerende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m ³ . |
| 2014 | Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene
Nye garasjeporter i Lusetjernveien
Nye takplater i garasjene under blokkene
Utvendig vedlikehold 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 termostathoder på alle radiatorer.
Kabelnettet: oppgradert spredernet. Intern kabling i alle leiligheter kontrollert og hvor nødvendig utbedret for å sikre god signalkvalitet.
Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen. |
| 2010 | Oppgradering av lekeplasser og oppgradering av uteområder ved innkjøring til borettslaget. I tillegg beplantet japansk kirsebær i borettslaget. |
| 2009 | 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 2008. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/ skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert. Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten. Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved |

- parkeringsplassen i Lusetjernveien. Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.
- 2007 Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52. Malt garasjene i Lusetjernveien. Vedlikeholdsarbeidene på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs takttekkning (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. Utskiftning av porttelefonanlegg. Boning av gulv i oppgangene i blokkene. Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene. Utskiftning av viftemotorer. Nye stiger til taklukene. Utskiftning av lysarmatur i kjellere i blokkene.
- 2005 Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand. Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene. Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner.
- 2004 – 2005 Ferdigstilling 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 Lusetjernvn er beiset og portene sjekket og reparert.
- 2001 Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2.
- 2000 Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert. Samlet plan for utbygging ble godkjent av Plan- og bygningsetaten. Rekkehusene ble beiset. Det ble skiftet 4 branndører i blokkene.
- 1999 Montert ny garasjeport ved Nordåssløyfa 18. Oppussing av tjenesteleilighet. Drenering av ballplassen. Flytting av elgstatuen.
- 1998 Boning av alle første-etasje og en underetasje i blokkene Grøntarealet rundt flaggstanga ble oppgradert. Gangveiene i halve borettslaget ble asfaltert. Tregarasjene, gjerder, søppelboder og benker ble beiset. Deler av taket ble reparert, og det ble satt opp nye lys ved garasjene. Det ble opparbeidet ny ballplass ved Nordåssløyfa 2.
- 1997 Kabel-TV-anlegget ble oppgradert. Takene i Nordåssløyfa 18 -20 ble tekket om. Det ble gjennomført en omfattende våtromsinspeksjon av samtlige leiligheter. Samtlige lysarmaturer i oppganger i blokkene ble skiftet, samt lys i alle inngangspartier.
- 1996 Terrasseblokkene ble beiset.
- 1995 Rekkehusene ble beiset. Garasjegulv i rekkehusgarasjen ble reparert.
- 1994 Reparert tak, Nordåssløyfa 2, 4 og 6.
- 1992 Betongutbedringsarb. i Nordåssløyfa 2-20.
- 1990 Beiset rekkehusene og deler av blokkene.