

Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 06. mai 2019 kl. 18.30 i Holmlia kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 6. mai 2019 kl. 18:30 i Holmlia kirke.
Innregistrering fra kl 18:00.**

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 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektene (fra Vidar Falck)
 - B) Fjerning av uregistrerte biler på garasjeplasser og utleieplasser (fra styret)
 - C) Forslag om å fjerne radiatormålerne i blokkene (fra Rune Kobbelt)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 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, 18.03.2019
Styret i Vestskrenten Borettslag

Jørn Ilje /s/ Therese Standal Markl /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 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ilje*	Nordåssløyfa 20
Styremedlem	Therese Standal Markl	Lusetjernveien 26 B
Styremedlem	Bjørn Schmidt	Lusetjernveien 12 B
Styremedlem	Anne Lise Thiesen	Nordåssløyfa 2
Styremedlem	Sjur Nielsen**	Nordåssløyfa 18
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Max Alexander V Diesen	Nordåssløyfa 6
Varamedlem	Vera Trovik Fløgstad	Nordåssløyfa 19 B
Varamedlem	Emilie Sadiki	Nordåssløyfa 6

* Styreleder Jørn Ilje ønsker å trekke seg ved generalforsamlingen i mai 2019.

**Styremedlem Sjur Nielsen trakk seg fra styret i mars 2019.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jørn Ilje	Nordåssløyfa 20
Varadelegert	
Sjur Nielsen	Nordåssløyfa 18

Valgkomiteen

Johan Hake	Nordåssløyfa 23C
Gyro Sølvberg	Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs	Nordåssløyfa 6
Lene Luck	Nordåssløyfa 30A
Thomas Bendixen	Nordåssløyfa 35A

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 andelsboliger. I alt 13 boliger eies og leies ut av Boligbygg Oslo KF.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848205052, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse:

Lusetjernveien 4-36
Nordåssløyfa 2-52 1-37

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 191/103, 191/106.

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten, kjøpt i 1986, er på 86.800 m². Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har deltidsansatte 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 2018 er det avholdt 15 styremøter og en heldags styresamling. I løpet av året er det sendt ut 6 rundskriv som er fordelt til alle beboere og til andelseiere som ikke bor i borettslaget. Videre er det informert fra styret på lagets hjemmeside www.vestskrenten.no og på lagets Facebook-side.

For å forberede større saker for styret og ta unna enklere saker, har styret videreført ordningen med et arbeidsutvalg hvor flest mulig av styrets faste medlemmer har møtt. AU har ingen beslutningsmyndighet og møtes vanligvis en gang mellom hvert styremøte.

Det er i tillegg avholdt en rekke spesialmøter, gjerne med eksterne deltakere og spesialister.

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.

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 forvalteroppgaver

En av styrets oppgaver er å forvalte verdier på nesten 1,4 milliarder og årlige felleskostnader på over 14 millioner. Dette gjøres 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

Omsetning av boliger og bruksoverlatinger

Styret har godkjent 12 eierskifter/endringer. Forkjøpsrett har vært benyttet i enkelte tilfeller. Antall bruksoverlatinger, inkludert juridiske eiere, var 15 pr 31. desember 2018. Styret har ikke fremmet krav om tvangssalg eller fravikelse av boliger i 2018.

VIKTIGE SAKER

Helse, miljø og sikkerhet

Det har ikke vært spesielle hendelser på HMS-området i 2018. Laget har delt ut nye brannslukkingsapparat til alle andelseierne. Laget har også hatt et fremkommelighetsprosjekt hvor flere kritiske punkter er blitt utbedret, for å sikre god fremkommelighet for brann og redningsetaten og for REN.

De andelseierne som ble berørt, stilte seg positive til styrets forslag, og har iverksatt retting.

Heis

Styret bestilte tidlig på året en utredning av heis i blokkene av Heiskonsulenten. Styret hadde i 2018 hentet inn en juridisk betenkning som konkluderte med at styret innenfor handlingsregelen på 5 %, kunne utrede HMS-tiltak som kunne øke tilgjengelighet og tilrettelegging for mange bevegelseshemmede beboere.

Mange beboere reagerte på dette, da dette tidligere er blitt nedstemt på generalforsamling. En gruppe beboere innkalte derfor til ekstraordinær generalforsamling som ble avholdt 12. november. Her ble det vedtatt at styret ikke skal fortsette å jobbe med en utredning av heis. Rapporten som allerede var bestilt skulle likevel ferdigstilles.

Lading av el-bil

På generalforsamlingen i mai ble det vedtatt å sette i gang et prosjekt for oppgradering av el-nettet for å tilrettelegge for lading av flere el-biler. Styrets prosjektleder skaffet mer enn kr. 400 000 i kommunal støtte til dette prosjektet. Prosjektet startet opp om høsten og forventes ferdig i løpet av første halvår 2019.

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 Fortum i dag varmesentralen og sekundærnettet (spredernettet 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 fakturerer oss månedlig basert på levert varmtvann. 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 varmetap i fordelingsnettet blir belastet borettslagets fellesutgifter.

Det ble i løpet av året funnet en feil i fjernvarmeanlegget. På ekstraordinær generalforsamling ble det derfor besluttet at fjernvarme for blokkene inntil videre avregnes pr kvadratmeter. Fjernvarmeavregningen for rekkehusene blir fortsatt foretatt etter målt forbruk.

Vedlikehold

Vestskrenten borettslag har siden oppstart 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. Årets orienteringsmøte falt dessverre bort pga. ekstraordinær generalforsamling.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 14 219 785,-.

Dette er kr 79 785,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefaktureringer til Oslo kommune og inntekter for utleie av antenneplass inntekt for to år.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 14 926 535,-.

Dette er kr 2 554 535,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende:

- flere uforutsette vedlikeholdsutgifter; blokketak og fremkommelighet
- etterslep av vedlikehold på uteområder, mur ved LV 4 og flaggplassen
- tilrettelegging for elbil, ble ikke aktivert i regnskapet som oppgradert standard, men utgiftsført.
- varmetap og problemer ved avlesing/avregning ift. underregnskap fjernvarme medfører at kostnader i større grad enn planlagt måtte føres på posten «energi/fyring», avregning 2016 og 2017.
- Behov for juridisk bistand og konsulentbistand ifm. varmeoppgjør og krevende beboerkommunikasjon medfører økte utgifter til konsulenthonorar – ca. 155 000.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 594 379,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 2 821 562,- 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er budsjettet med kr 887 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

Lån

Vestskrenten Borettslag har lån i Eika og OBOS-banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningførerhonorar for 2019 er budsjettet med kr 255 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestskrenten Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 753 013	3 841 081	2 753 013	2 821 562
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 594 379	2 676 684	893 000	114 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	148 100	84 631	400 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-3 373 903	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-485 171	-475 480	-904 000	-496 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		68 550	-1 088 068	389 000	-132 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 821 562	2 753 013	3 142 013	2 689 562
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 363 967	4 344 302		
Kortsiktig gjeld		-1 542 405	-1 591 289		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 821 562	2 753 013		

VESTSK//RENTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 205 052, KUNDENR. 501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 032 832	14 035 100	14 071 000	14 063 000
Andre inntekter	3	186 953	31 463	70 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 219 785	14 066 563	14 141 000	14 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 016	-76 680	-83 000	-70 000
Styrehonorar	5	-375 000	-370 000	-375 000	-388 000
Avskrivninger	15	-148 100	-84 631	-400 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-250 910	-244 790	-245 000	-255 000
Konsulenthonorar	7	-403 156	-104 770	-320 000	-130 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 561 828	-2 652 993	-3 920 000	-4 040 000
Forsikringer		-844 264	-776 891	-855 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-2 222 772	-2 321 309	-2 265 000	-2 402 000
Energi/fyring	10	-1 306 383	-219 665	-225 000	-921 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 533 075	-1 466 856	-1 500 000	-1 550 000
Andre driftskostnader	11	-2 141 660	-2 113 693	-2 112 000	-2 104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 926 535	-10 502 403	-12 372 000	-13 069 000
DRIFTSRESULTAT		-706 750	3 564 160	1 769 000	1 114 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	119 001	111 348	110 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 006 631	-998 824	-986 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-887 630	-887 476	-876 000	-1 000 000
ÅRSRESULTAT		-1 594 379	2 676 684	893 000	114 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 676 684		
Fra opptjent egenkapital		-1 594 379	0		

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

BALANSE		2018	2017
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	3 464 283	3 612 383
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
SUM ANLEGGSMIDLER		144 347 559	144 495 659
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 003	1 931
Kortsiktige fordringer	17	280 456	1 154 621
Energiavregning	21	1 445 444	1 418 680
Driftskonto OBOS-banken		2 618 689	564 104
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 317	0
Sparekonto OBOS-banken		10 059	1 204 965
SUM OMLØPSMIDLER		4 363 967	4 344 302
SUM EIENDELER		148 711 526	148 839 961
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		30 765 255	32 359 635
SUM EGENKAPITAL		30 795 255	32 389 635
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 522 166	44 007 337
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		116 373 866	114 859 037
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 536 523	1 543 512
Skyldige offentlige avgifter	20	4 492	300
Påløpte renter		515	4 824
Påløpte avdrag		0	40 523
Annen kortsiktig gjeld	22	874	2 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 542 405	1 591 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 711 526	148 839 961

Pantstillelse	23	120 496 228	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2019
Styret i Vestskrenten Borettslag

Jørn Ilje /s/ Therese Standal Markl /s/ Bjørn Schmidt /s/ Anne Lise Thiesen /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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
Trappevask	198 240
Parkering	143 700
Leietillegg påbygg	27 300
Garasje	10 800
Garasje	1 500
Eiendomsskatt	460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 067 832

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-35 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 032 832

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturering til Oslo Kommune	97 613
Utleie av antenneplass 2017, 2018	72 768
Annet viderefakturert	1 167
Nøkler, bombrikke, portåpner	15 406
SUM ANDRE INNTEKTER	186 953

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 500
Annen lønn, ikke feriepengar	-4 000
Påløpte feriepengar	-780
Arbeidsgiveravgift	-56 171
Yrkesskadeforsikring	-267
Kantinekostnader	-1 298
SUM PERSONALKOSTNADER	-69 016

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 2017/2018, og er på kr 375 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-95 790
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-79 706
Andre konsulenthonorarer	-227 659
SUM KONSULENTHONORAR	-403 156

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Installert ladere til EI-bil	-232 947
Taktekking ved Christiania Forvaltning AS	-1 162 464
Drift/vedlikehold bygninger	-1 065 287
Drift/vedlikehold VVS	-648 602
Drift/vedlikehold elektro	-80 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 023 957
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 796
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-13 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 561 828

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 359 087
Feieavgift	-4 298
Renovasjonsavgift	-860 215
Eiendomsskatt	828
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 222 772

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-344 117
Fjernvarme	-962 266
SUM ENERGI / FYRING	-1 306 383

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 600
Container	-135 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 667
Lyspærer og sikringer	-17 292
Vaktmestertjenester	-1 359 641
Vakthold	-139 164
Renhold ved firmaer	-178 501
Snørydding/gressklipping	-51 843
Andre fremmede tjenester	-80 224
Kontor- og datarekvisita	-28 570
Trykksaker	-14 916
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 377
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-1 131
Telefon/bredbånd	-20 035
Telefon, annet	-299
Porto	-5 223
Bank- og kortgebyr	-2 943
Velferdskostnader	-36 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 141 660

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 094
Kundeutbytte fra Gjensidige	112 140
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNTEKTER	119 001

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-129
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 086
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 203
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-718 447
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-227 766
SUM FINANSKOSTNADER	-1 006 631

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	328 586	
Tilgang 2017	3 373 903	
Avskrevet tidligere	-90 107	
Avskrevet i år	-148 100	
		3 464 282
Datautstyr		
Kostpris	25 085	
Avskrevet tidligere	-25 084	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 464 283

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-148 100
--------------------------------	--	-----------------

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**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	260 156
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	20 300
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	280 456

NOTE: 18

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014 -2 010 000

Oppkvittert tidligere -7 990 000

Nedbetalt i år 0

-10 000 000

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013 -31 600 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-31 600 000

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 592 663

Nedbetalt i år 485 171

-1 922 166

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -2 000 000

Nedbetalt i år 0

-2 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-45 522 166**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighets nr	EIKA	Obos-Banken	Eika Bolig Kreditt AS
	Første avdrag er 30/09-2023	Første avdrag er 30/10-2023	Første avdrag er 30/07-2023
	Potensiell endring i felleskostnad fra 01/09-2023	Potensiell endring i felleskostnad fra 01/10-2023	Potensiell endring i felleskostnad fra 01/07-2023
	350	50	100
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	400	50	150
2023, 2026, 2029, 3002, 3005, 3008	400	50	150
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 3026	400	50	150
3029, 4002, 4005, 4011, 4014, 4020	400	50	150
4023	400	50	150
102, 103, 105, 108, 111, 112	450	50	150
113, 114, 115, 116, 117, 126	450	50	150
128, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	450	50	150
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	450	50	150
1003, 1004, 1007, 1012, 1013, 1016	500	50	150
1021, 1022, 1027, 1028, 1071, 1072	500	50	150
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078	500	50	150
1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084	500	50	150
1085, 3001, 3003, 3004, 3006, 3007	500	50	150
3009, 3010, 3012, 3013, 3015, 3018	500	50	150
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027	500	50	150
3028, 3030, 4001, 4003, 4004, 4006	500	50	150
4007, 4009, 4010, 4012, 4013, 4015	500	50	150
4019, 4021, 4022, 4024, 4025, 4027	500	50	150
4028, 4030	500	50	150
101, 110, 118, 130, 1128, 1129	550	50	150
1130, 1131, 1132, 1133, 2003, 2004	550	50	150
2006, 2007, 2012, 2013, 2015, 2016	550	50	150

2021, 2022, 2027, 2028, 3016	550	50	150
104, 106, 107, 109, 125, 127	550	50	200
1001, 1006, 1009, 1010, 1015, 1018	550	50	200
1019, 1024, 1025, 1030, 1031, 1032	550	50	200
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038	550	50	200
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044	550	50	200
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050	550	50	200
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056	550	50	200
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062	550	50	200
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068	550	50	200
1069, 1070, 1086, 1087, 1088, 1089	550	50	200
1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095	550	50	200
1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101	550	50	200
1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107	550	50	200
1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113	550	50	200
1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119	550	50	200
1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125	550	50	200
1126, 1127, 1134, 1135, 1136, 1137	550	50	200
1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143	550	50	200
1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149	550	50	200
1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155	550	50	200
1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161	550	50	200
1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167	550	50	200
1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173	550	50	200
1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179	550	50	200
1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185	550	50	200
1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 2001	550	50	200
2009, 2010, 2019, 2024, 2025, 2030	550	50	200
2018	850	50	250

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 317
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 175
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 492
-----------------------------------------	---------------

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 924 610
SUM INNETEKTER	-2 924 610

KOSTNADER

Administrasjon	199 497
Vedlikehold	4 891
Fjernvarme	4 165 667
SUM KOSTNADER	4 370 054

SUM ENERGIAVREGNING	1 445 444
----------------------------	------------------

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-780
Gebyr Forv.Portalen	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-874

NOTE 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	45 522 166
TOTALT	116 373 866

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

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

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om endring av vedtektene (fra Vidar Falck)

Vedtektsendring – vedtektene pkt. 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

Bakgrunn

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet, og vedtakene generalforsamlingen gjør er bindende for styret og andelseierne. Vanlig organisasjonspraksis tilsier at et vedtak på generalforsamling bare kan endres eller oppheves ved et nytt vedtak på generalforsamling. Det vil etablere en helt uakseptabel praksis hvis styret etter noen år kan velge å se bort fra generalforsamlingsvedtak etter eget forgodtbefinnende.

I saken om etablering av heis i blokkene valgte styret å se bort fra vedtaket på ordinær generalforsamling den 4. juni 2012 om utredning av heis, og iverksatte utredning av muligheten for å installere heis i blokkene, uten først å innhente generalforsamlingens godkjenning.

For å unngå lignende situasjoner i fremtiden bør det tas inn en bestemmelse i vedtektene som utvetydig slår fast at et vedtak på generalforsamling bare kan endres eller oppheves ved et nytt vedtak på generalforsamling.

Forslag

Vedtektenes pkt 9-8 om vedtak på generalforsamlingen gis et nytt underpkt, 4 med følgende ordlyd:

(4) Vedtak på generalforsamlingen kan bare endres eller oppheves ved et nytt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling til Vidar Falck forslag om innføring et nytt underpunkt (4) i 9.8 i våre vedtekter.

Styret er enig i at styret og beboere skal innrette seg etter alle lovlig fattede vedtak på generalforsamling som blir nedfelt i protokoll, vedtekter eller husordensregler. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ (brl § 7-1), og vedtak skal respekteres.

Likevel anfører borettslagsloven sjølv at man kan komme i situasjoner hvor generalforsamlingen gjør vedtak som direkte er mot norske lover:

Eksempelvis: «Borettslagslovas § 7-13 seier at «Generalforsamlinga ikkje kan gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andeleigarar i laget».

Eksempelvis: «Borettslagslova § 6-25 2) Styret eller dagleg leiar skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.»

Styret foreslår derfor at Vidar Falcks forslag blir omformulert til å lyde

Forslag fra styret

Vedtektenes pkt 9-8 om vedtak på generalforsamlingen gis et nytt underpkt, 4 med følgende ordlyd:

(4) Lovlige vedtak på generalforsamlingen kan bare endres eller oppheves ved et nytt lovlig vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

B) Fjerning av uregistrerte biler på garasjeplasser og utleieplasser (fra styret)

Styrets forslag og begrunnelse:

Over tid har det samlet seg en del biler i garasjene som enten ikke er registrert eller tydelig ikke er i kjørbær stand. Det er uvisst hva hensikten med disse bilene er, men de representerer en miljø- og brannfare. I mange tilfeller har disse bilene stått i årevis.

For å avklare status på disse bilene legges til følgende punkt i husordensreglene (Parkeringsbestemmelsene vil bli tilsvarende redigert av styret):

Styrets forslag til vedtak:

Det legges til et punkt 9.10:

9. Trafikk og parkering

9.10. Biler som er parkert i garasjeanlegg eller på uteparkeringen skal være registrert og i kjørbær stand. For ikke-registrerte eller ikke-kjørbare kjøretøy kan styret sende pålegg om fjerning med fire ukers frist. Blir kjøretøyet ikke fjernet av beboer vil bilen bli fjernet på beboers regning.

Det kan søkes om tillatelse for fortsatt parkering skulle det foreligge særlige grunner. Slik tillatelse vil normalt bli gitt for seks måneder av gangen.

C) Forslag om å fjerne radiatormålerne i blokkene fra Rune Kobbel

Jeg ønsker at vi skal ta opp ved avstemning å fjerne målerne på radiatorne. Om man fyrer lite eller mye så har vi alle glede av den samme varmen da vi bokstavelig bor under samme tak. Det eneste rettfærdige er å dele utgiftene med fyring etter kvadratmeter slik vi hadde det tidligere. Jeg snakker nå KUN om fyring. Ikke om vannet i springen da forbruket er svært forskjellig.

Rune Kobbel
Nordåssløyfa 14

Forslaget lyder:

Målerne på radiatorne i blokkene fjernes og vi går permanent tilbake til avregning pr kvadratmeter.

Styrets innstilling

I fjor høst vedtok en ekstraordinær generalforsamling at vi for blokkene skal måle etter kvadratmeter/areal, inntil vi har funnet en mer rettfærdig måte å måle på.

Hvis andelseierens forslag blir vedtatt, vil borettslaget måtte bygge en helt ny infrastruktur, når man finner en bedre metode for forbruksmåling av varmekonsumet. Styret har fortsatt et håp om at eksisterende infrastruktur skal kunne brukes.

Styret forslår at forslaget nedstemmes og vi beholder en infrastruktur som vi vil kunne gjenbruke i fremtiden.

Styrets forslag til vedtak:

Styret forslår at forslaget nedstemmes og vi beholder en infrastruktur som vi vil kunne gjenbruke i fremtiden.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder for ett år foreslås:**

Fred Håkon Johnsen Nordåssløyfa 16

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Therese Standal Markl Lusetjernveien 26 B

Som styremedlem for to år foreslås:

Bjørn Schmidt Lusetjernveien 12 B
Vera Trovik Fløgstad Nordåssløyfa 17 C

Som styremedlem for ett år foreslås:

Per Hetland Nordåssløyfa 14

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anders Meyer Nordåssløyfa 50 F
2. Misbah Ashraf Nordåssløyfa 25 C
3. Max Alexander Vroegrijk Diesen Nordåssløyfa 6
4. Laila El-Moussaoui Nordåssløyfa 44 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Fred Håkon Johnsen Nordåssløyfa 16

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Therese Standal Markl Lusetjernveien 26 B

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Johan Hake Nordåssløyfa 27 C
Gyro Sølvsberg Nordåssløyfa 18
Kristin Andersen Tambs Nordåssløyfa 6
Lene Luck Nordåssløyfa 30 A
Tom Bendixen Nordåssløyfa 35 A

I valgkomiteen for Vestskrenten Borettslag

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

Annen informasjon om borettslaget

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 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

Nøkkelrekvisisjon til systemnøkler kan kjøpes hos OBOS Lambertseter. Skilt til ringeklokke og postkasse i blokkene bestilles hos styret.

Forsikring

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

Borettslaget bygninger har en samlet forsikringsverdi pr. 1.1.2019 på nesten 1,4 milliarder og har økt med 490 millioner i 2018.

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

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Kabel-TV

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 Hafslund Fjernvarme AS.

Lader for e-bil

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2018
- Asfaltering av de verste områdene i laget
 - VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger
 - Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget
 - Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.
 - Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.
 - Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12
 - Anlagt nye fartsdumper i gangveiene
 - Reparasjon av asfalt samt malt opp P-plasser
 - Utvidelse av avtalen med Get – standard bredbånd er nå 50 MB
 - Anlagt plen og kantsteiner ved flaggstangplassen
 - Bygd ny støttemur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage
 - Felling av trær på fellesområder
- 2017
- Maling av blokkenes østside
 - Investert i nytt renovasjonssystem med brønner
 - RADON undersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt
 - Byttet garasjeporter og motorer.
 - Byttet 2 kjørebommer
 - Ny websideprofil etablert for borettslaget: www.vestskrenten.no
 - Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene
 - Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa
 - Asfaltreparasjoner på gangveiene
 - Ny sykkelbod reist ved NS18 (med stor dugnadsinnsats)
- 2016
- Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene
 - Vedlikehold av tak og takgesimser
 - Bestilling av renovasjonsbrønner
 - Radontiltak for RADON 38 boliger har nye tiltak
- 2015
- Ferdigstilling av maling av rekkehusene
 - Utskifting av gjenværende inngangsdører i rekkehusene
 - Nye garasjeporter under Nordåssløyfa 2, 18 og 48

Måling av radonnivåer

Radonreduserende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m³

- 2014 Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene
Nye garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien
Nye takplater i garasjene under blokkene
Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene
Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20
- 2013 Oppgradering av lekeplasser og uteområder
Utskifting av radiatorventiler i alle rekkehus
Kontroll og utbedring av felles el-anlegg
Fotocellestyrt led-belysning montert i fellesområdene i blokkene
Utskifting av røykvarslere i alle boenheter
- 2012 Montering av varmemålere for fjernvarme i alle boliger.
- 2011 Satt inn tilbakeslagsventiler, byttet stoppekraner for varmt og kaldt vann samt satt inn måler for varmtvann i alle leiligheter i blokkene.
Byttet termostatthoder på alle radiatorer
Kabelnettet: oppgradert spredernet. Intern kabling i alle leiligheter kontrollert og hvor nødvendig utbedret for å sikre god signalkvalitet.
Ny bom satt opp på gangveien mot Nordskrenten, øst for barnehagen
- 2010 Oppgradering av lekeplasser, og oppgradering av uteområder ved innkjøring til borettslaget. I tillegg beplantet med japansk kirsebær i borettslaget.
- 2009 Varmtvannet har stått i fokus. Både trykk og temperatur har blitt vesentlig bedre. Det er satt inn tilbakeslagsventiler i alle rekkehus samt under blokkene i oppstikk til hver oppgang. I tillegg har Hafslund tatt kostnadene med å sørge for rett strøm av vann i hele systemet.
Ved innsetting av tilbakeslagsventiler ble også stoppekran for varmt og kaldt vann byttet ut i rekkehusene. Et arbeid som ble mer omfattende enn planlagt.
I garasjeanlegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.
Lys er også montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast
- 2008 Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert. Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten. Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved parkeringsplassen i Lusetjernveien. Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.
- 2007 Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52. Malt garasjene i Lusetjernveien. Vedlikeholdsarbeid på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs takteking (Proff PU Decothane) på Nordåssløyfa 2-6 og 8-12. Utskifting av vinduer på gavlveggene, utskifting av hovedinngangsdører, maling med mer. Arbeidet fullføres våren 2008.

- 2006 Påbegynt vedlikehold av rekkehus. Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien. Utskifting av porttelefonanlegg. Boning av gulv i oppgangene i blokkene. Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene. Utskifting av viftemotorer. Nye stiger til taklukene. Utskifning av lysarmatur i kjellere i blokkene.
- 2005 Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand. Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene. Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner.
- 2004 - 2005 Ferdigstillelse av legging av rekkehusstakene i des. 2004. Boder ved terrasseblokker (powertec) samt garasjer i Lusetjernveien ble tatt våren 2005.
- 2003 Oppstart av arbeid med omlegging av powertec på tak på rekkehusene og tilhørende boder.
- 2002 Utført utbedringer i betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 52. Tregarasjene i Lusetjernveien er beiset og portene sjekket og reparert.
- 2001 Ny bom ble montert utenfor Nordåssløyfa 2. Betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 48-50 ble reparert.