



Årsmøte 2022

0501 Vestskrenten Borettslag

Til andelseierne i Vestskrenten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 09.05.2022 kl. 18.30 i Holmlia kirke.
Avstemning foretas digitalt i tidsrom fra 09.05.2022 kl 21.00 til 12.05.2022 kl 21.00**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestskrenten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vestskrenten Borettslag
avholdes mandag 09.05.2022 kl. 18.30 i Holmlia kirke.
Avstemning foretas digitalt i tidsrom fra 09.05.2022 kl 21.00 til 12.05.2022 kl 21.00**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Arne Steinsland angående parkeringsreglementet
- B) Forslag fra Arne Steinsland angående parkeringsforbud
- C) Forslag fra styret angående retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader
- D) Forslag fra styret angående feieavgift
- E) Forslag fra styret angående solceller
- F) Forslag fra styret angående endring av husordensregel i forbindelse med nytt brannvarslingsanlegg
- G) Forslag fra styret angående ny husordensregel om mating av fugler
- H) Forslag fra OBOS - vedtektsendring
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.03.2022
Styret i Vestskrenten Borettslag

Olaug Rønningsdalen Therese Standal Markl Per Hetland Frank Nøyseth Tove Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaug Rønningsdalen	Nordåssløyfa 18
Nestleder	Therese Standal Markl	Lusetjernveien 26 B
Styremedlem	Per Hetland	Nordåssløyfa 14
Styremedlem	Frank Nøyseth	Nordåssløyfa 10
Styremedlem	Tove Olsen	Nordåssløyfa 4
Varamedlem	Misbah Ashraf	Nordåssløyfa 25 C
Varamedlem	Max Alexander V Diesen	Nordåssløyfa 6
Varamedlem	Marit Olsen	Nordåssløyfa 32 C
<i>Varamedlem</i>	<i>Laila El-Moussaoui</i>	<i>[Trakk seg i løpet av styreperioden]</i>

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Olaug Rønningsdalen		Nordåssløyfa 18
Varadelegert		
Therese Standal Markl		Lusetjernveien 26 B

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Vestskrenten Borettslag

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

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

Lusetjernveien 4-36
 Nordåssløyfa 2-52 1-37

Gårds- og bruksnummer:
 191 103 106

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

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

Vestskrenten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 14 948 237,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av kostnader for elbil-ladestasjoner.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av kostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 11 805 637,-.

Dette er høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt vedlikeholdsarbeid.

- Totalasfaltering ble utsatt på ubestemt tid grunnet andre vedlikeholdsprosjekter som styret mener må prioriteres.
- Deler av midlene ble brukt på brannvarslingsanlegget. Arbeidene er påbegynt i 2021, men faktureres i hovedsak i 2022.
- Utgifter til konsulenthonorar er høyere enn budsjettet, grunnet forprosjekter knyttet til vedlikeholdsarbeider som er planlagt, men ikke påbegynt ennå. Som følge av dette kostnadsføres utgiftene annerledes enn opprinnelig budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 523 936,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7 296 818,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 1 330 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestskrenten Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 276 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01. og 2% fra 01.07.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vestskrenten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestskrenten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 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>.

Oslo, 17. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 200 393	3 554 014	5 200 393	7 296 818
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 523 936	2 235 069	-4 449 000	-4 256 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 178 373	150 622	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-151 369	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -605 885	-587 944	-606 000	-481 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 096 424	1 646 378	-5 055 000	-4 737 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 296 818	5 200 393	145 393	2 559 818
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 809 283	7 864 135		
Kortsiktig gjeld	-1 512 465	-2 663 742		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 296 818	5 200 393		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 525 025	14 047 323	14 489 000	15 098 000
Ladepunkt		321 515	120 375	0	0
Antenneanlegg		39 481	76 332	39 000	40 000
Andre inntekter	3	62 217	574 754	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 948 237	14 818 784	14 548 000	15 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-83 461	-53 087	-83 000	-83 000
Styrehonorar	5	-500 000	-399 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-178 373	-150 622	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 370	-12 975	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-269 145	-262 585	-267 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-455 124	-107 141	-130 000	-1 110 000
Kontingenter		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 849 877	-2 062 772	-8 550 000	-8 070 000
Forsikringer		-1 156 234	-1 026 417	-1 050 000	-1 330 000
Kommunale avgifter	9	-2 663 008	-2 628 028	-2 652 000	-2 738 000
Ladepunkt		-244 453	0	0	0
Energi/fyring	10	-829 142	-1 021 725	-920 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 493 299	-1 409 927	-1 500 000	-1 550 000
Andre driftskostnader	11	-2 010 153	-2 556 406	-2 654 000	-1 809 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 805 637	-11 750 684	-18 378 000	-18 689 000
DRIFTSRESULTAT		3 142 600	3 068 100	-3 830 000	-3 531 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	139 689	143 024	120 000	120 000
Finanskostnader	13	-758 353	-976 055	-739 000	-845 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-618 664	-833 031	-619 000	-725 000
ÅRSRESULTAT		2 523 936	2 235 069	-4 449 000	-4 256 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 523 936	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 050 000	137 050 000
Tomt		3 828 626	3 828 626
Andre varige driftsmidler	15	3 138 556	3 316 930
Aksjer og andeler	16	4 650	4 650
SUM ANLEGGSMIDLER		144 021 832	144 200 206
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 314	6 315
Forskuddsbetalte kostnader		44 549	0
Andre kortsiktige fordringer	17	77 480	21 791
Energiavregning	21	815 602	0
Driftskonto OBOS-banken		1 974 265	1 957 021
Sparekonto OBOS-banken		5 891 074	5 879 008
SUM OMLØPSMIDLER		8 809 283	7 864 135
SUM EIENDELER		152 831 115	152 064 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 300		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		34 156 939	31 633 002
SUM EGENKAPITAL		34 186 939	31 663 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 280 011	46 885 896
Borettsinnskudd	19	70 851 700	70 851 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		117 131 711	117 737 596
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 488 525	912 013
Skyldige offentlige avgifter	20	169	169
Påløpte renter		470	489
Energiavregning	21	0	1 749 589
Annen kortsiktig gjeld	22	23 301	1 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 512 465	2 663 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 831 115	152 064 340

Pantstillelse	23	120 496 228	120 496 228
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2022
Styret i Vestskrenten Borettslag

Olaug Rønningsdalen

Per Hetland

Frank Nøyseth

Tove Olsen

Therese Standal Markl

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 098 830
Trappevask	198 240
Parkering	133 800
Leietillegg påbygg	47 316
Leietillegg elbil-lader	43 407
Garasje	10 800
Garasje	1 500
Eiendomsskatt	1 132
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 535 025

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 525 025

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturering	322
Lading el bil	63
Nøkler	12 180
Skadeutlegg	49 652
SUM ANDRE INNTEKTER	62 217

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepengar	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-72 079
Yrkesskadeforsikring	-182
SUM PERSONALKOSTNADER	-83 461

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 2020/2021, og er på kr 500 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 370.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 750
Tilleggstenester, OBOS BBL	-1 931
OBOS Prosjekt AS	-346 250
Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-54 929
Sivilingeniør Bjørn Domaas Josefsen	-21 263
SUM KONSULENTHONORAR	-455 124

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-245 178
Drift/vedlikehold VVS	-45 623
Drift/vedlikehold elektro	-9 671
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 173 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 055
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 551
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-244 738
Egenandel forsikring	-56 000
Kostnader dugnader	-17 524
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 849 877

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 136
Vann- og avløpsavgift	-1 669 055
Feieavgift	-4 061
Renovasjonsavgift	-988 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 663 008

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-373 765
Fjernvarme	-455 377
SUM ENERGI / FYRING	-829 142

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 935
Container	2 488
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 303
Driftsmateriell	-13 334
Lyspærer og sikringer	-12 425
Vaktmestertjenester	-1 389 345
Vakthold	-151 198
Renhold ved firmaer	-184 065
Andre fremmede tjenester	-54 975
Trykksaker	-29 850
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-35 971
Telefon, annet	-2 802
Porto	-16 271
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-39 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 010 153

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 066
Kundeutbytte fra Gjensidige	127 623
SUM FINANSINNTEKTER	139 689

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-162 665
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-512 826
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 475
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 036
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 351
SUM FINANSKOSTNADER	-758 353

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	-534 407	
Avskrevet i år	-148 100	
		3 019 982
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	151 369	
Avskrevet tidligere	-2 522	
Avskrevet i år	-30 273	
		118 574
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 138 556
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-178 374

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker- Christiania forvaltning	77 480
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	77 480

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika BoligKreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 25 år.

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

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. 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. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2016	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 082 176	
Nedbetalt i år	521 296	-396 528

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-2 000 000

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,83 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	131 928	
Nedbetalt i år	84 589	-2 283 483

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-46 280 011**

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.

Potensiell endring i felleskostnader fra	Eika 1	Eika 2	Obos
	Første avdrag er 30.07.2023 01.07.2023	30.09.2023 01.09.2023	30.10.2023 01.10.2023
Leilighetsnr			
4008, 4026, 4029	100	350	50
4002, 4005, 4011, 4014, 4020, 4023	150	400	50
102, 103, 105, 108, 111, 112	150	450	50
113, 114, 115, 116, 117, 126	150	450	50
128, 129, 1002, 1005, 1008, 1011	150	450	50
1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029	150	450	50
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2020	150	450	50
2023, 2026, 2029, 3002, 3005, 3008	150	450	50
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 3026	150	450	50
3029	150	450	50
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4021	150	500	50
4024, 4027, 4030	150	500	50
1003, 1004, 1007, 1012, 1013, 1016	150	550	50
1021, 1022, 1027, 1028, 4001, 4004	150	550	50
4007, 4010, 4013, 4019, 4022, 4025	150	550	50
4028	150	550	50
118, 125, 127, 130, 1001, 1006	200	550	50
1009, 1010, 1015, 1018, 1019, 1024	200	550	50
1025, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034	200	550	50
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040	200	550	50
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050	200	550	50
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056	200	550	50
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062	200	550	50
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1071	200	550	50
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077	200	550	50
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083	200	550	50
1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089	200	550	50
1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095	200	550	50
1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101	200	550	50
1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107	200	550	50
1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113	200	550	50

1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119	200	550	50
1120, 1121, 1122, 1128, 1129, 1130	200	550	50
1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136	200	550	50
1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142	200	550	50
1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148	200	550	50
1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154	200	550	50
1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160	200	550	50
1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166	200	550	50
1167, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178	200	550	50
1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184	200	550	50
1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190	200	550	50
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	200	550	50
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2019	200	550	50
2021, 2022, 2024, 2025, 2027, 2028	200	550	50
2030, 3001, 3003, 3004, 3006, 3007	200	550	50
3009, 3010, 3012, 3013, 3015, 3016	200	550	50
3018, 3019, 3021, 3022, 3024, 3025	200	550	50
3027, 3028, 3030	200	550	50
1041, 1042, 1043, 1044, 1068, 1069	200	600	50
1070, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127	200	600	50
1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173	200	600	50
2018	250	850	50

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-169
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-169
---	-------------

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 053 813
SUM INNTEKTER	-4 053 813

KOSTNADER

Administrasjon	205 679
Fjernvarme	4 663 736
SUM KOSTNADER	4 869 415

SUM ENERGIAVREGNING	815 602
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 200
Gebyrer	-24
Purregebyr	25
Påløpte kostnader	-22 102
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 301

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 851 700
Pantelån	46 280 011
TOTALT	117 131 711

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for styreåret 2020/2021

Bakgrunn:

I fjor ble det vedtatt et styrehonorar på kr 500 000.

Styret foreslår at årets honorar økes skjønnsmessig med 5% til 525 000.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret for styreåret 2020/2021 settes til 525 000 kr.

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Arne Steinsland angående parkeringsreglementet

Bakgrunn:

Sikring av at parkerings reglementet blir fulgt og at man minimerer overtredelser og ulemper for beboere til å komme frem til fots både for friske og personer med funksjonshemming.

Forslag til vedtak:

At styret pålegges å finne løsninger og sikre at det parkerings og kjøre reglene blir overholdt på en aktiv og sikker måte for å sikre at HMS blir ivaretatt. Her er det ikke nok med å informere i skriv.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at unødvendig kjøring og parkering kan være til sjenanse. Borettslaget har avtale med et parkeringsselskap som skal kontrollere at parkeringsreglene i borettslaget overholdes. Parkeringsselskapet har ikke myndighet til å kontrollere fartsoverskridelser. Avtalen borettslaget har med parkeringsselskapet i dag innebærer ingen kostnader for laget. Man kan se for seg en løsning hvor borettslaget betaler parkeringsselskapet for å være mer til stede og følge bedre opp, men dette vil være en kostbar løsning som styret ikke vil anbefale.

Styret anser i utgangspunktet at trafikk- og parkeringsreglene i laget er gode nok og oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i og følge gjeldende regler.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

B) Forslag fra Arne Steinsland angående parkeringsforbud

Forslag til vedtak:

Foreslår at det blir forbudt å parkere på veiene i borettslaget uten om på oppmerkede plasser for av å på lessing til boligene. Parkerings plassene må være slik at det er plass til personer med vogn eller rullator mm skal kunne passere både sommer og vinter. Det er er områder som for eksempel Vestskrenten 8-12 og i 2-8 at det er til tider umulig med vogn rullator eller som bevegelses hemmet å komme seg frem.

Styrets innstilling:

Styret anser dette forslaget for vanskelig å gjennomføre. Det er flere steder i borettslaget ikke noen plasser som egner seg til slike oppmerkede parkeringsplasser. Videre vil det alltid være tilfeller hvor man har behov for å kunne parkere så nærme inngangen som mulig, for eksempel ved innkjøp av hvitevarer, flytting eller transport av bevegelseshemmende.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

C) Forslag fra styret angående retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader

Bakgrunn:

Borettslaget har allerede retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader som håndheves av styret. Det har tidvis vært noen diskusjoner rundt hvem som har ansvaret for å betale egenandelen; borettslaget eller andelseier hvor skaden inntraff. For å skape klarhet rundt dette, ønsker styret at retningslinjene tilgjengeliggjøres for andelseierne.

Forslag til vedtak:

«Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader» (se vedlegg) tas inn som et vedlegg til Husordensreglene.

D) Forslag fra styret angående feieavgift

Bakgrunn:

Oslo kommune har i år vært og hatt tilsyn med alle ildsted i borettslaget. Feieavgift belastes per i dag borettslaget. Styret mener det er urimelig at fellesskapet skal betale for at enkelte andeler har pipe. Styret ønsker derfor at de andelene som har pipe belastes for denne kostnaden.

Forslag til vedtak:

Feieavgiften skal heretter belastes de andelseierne som har ildsted.

E) Forslag fra styret angående solceller

Bakgrunn:

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet et mulighetsstudie på installering av solceller i boligselskapet. Ut ifra rapporten anbefales det å installere solceller på blokktakene til felles strømforbruk.

Sitat fra rapporten etter mulighetsstudien som ligger tilgjengelig på Vibbo:

«For Vestskrenten borettslag er det mest aktuelt å bruke takene på terrasseblokkene til etablering av solceller, der vil det gis stordriftsfordeler ved at det er en stor, tilgjengelig takflate og de blokkene som har fellesforbruk kan dekkes av solstrøm. I tillegg er regulatoriske rammevilkår og prissystemet i dag slik at det ikke vil være aktuelt for borettslaget å montere solceller på rekkehusene fordi disse ikke er koblet til noe fellesforbruk. Man får heller ikke benyttet en eventuell produksjon av solstrøm på blokkene til boenhetene i blokkene, det er kun fellesforbruk som i dag kan dekkes. Det er politisk bestemt at muligheten for å selge strøm til egne beboere skal muliggjøres i Elhub, men dette er fortsatt ikke på plass og det er heller ikke satt en dato for når dette skal være løst.

...

Oppsummert vil det si at det i dag kun kan produseres solstrøm som benyttes til belysning, ventilasjon og el-bil lading på fellesanleggene.»

Estimert kostnad for å installere solceller på de 4 blokktakene er kr. 2.600.000,- inkl.mva. De teoretiske beregningene viser at anlegget vil være nedbetalt etter ca 9-10 år med en strømpris på 1 kr/kWh. Da er det medregnet støtte fra Oslo Kommune til installeringen, ca kr. 450.000,-. Energibesparelse pr år er beregnet til ca kr. 200.000,-. Generalforsamlingen vil ved positivt vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å gå videre med prosjektet og etablere solcelleanlegg innenfor gitt kostnadsramme.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bruke inntil 2,6 millioner kroner til å etablere solcelleanlegg på blokktakene, samt å foreta et låneopptak til formålet på inntil samme beløp.

F) Forslag fra styret angående endring av husordensregel i forbindelse med nytt brannvarslingsanlegg

Bakgrunn:

Husordensreglene våre inneholder flere regler knyttet til brann sikkerhet. Nå når vi får nytt brannvarslingsanlegg så bør husordensregel 3.2.1 endres.

Gammel regel lyder:

"3.2.1. Alle boenheter er utstyrt med ett brannslukningsapparat og minst en røykvarsler. Beboere er ansvarlige for regelmessig kontroll av at disse er i orden. Feil meldes til styret." Forslag til ny regel under.

Forslag til vedtak:

Husordensregel 3.2.1 endres til:

"Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Detektorene til anlegget ødelegges av byggestøv og skal tildekkes under oppussing. Beboere er ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks bytte batteri i detektorer og snu brannslukningsapparat ved behov). Feil meldes til styret."

G) Forslag fra styret angående ny husordensregel om mating av fugler

Bakgrunn:

Styret får jevnlig henvendelser fra beboere, særlig i blokkene, som plages av at naboer mater fugler.

Siden dette per i dag ikke er begrenset i følge husordensreglene, så kan ikke styret gjøre så mye mer enn å oppfordre til å ta hensyn.

Å legge ut mat trekker ikke til seg bare småfuglene, men også større fugler som for eksempel måker, kråker, skjærer og duer.

Fuglene kan for noen være skremmende, lage mye lyd, gjøre fra seg på naboens balkong og markise og rote maten utover.

Mat som rotes utover trekker igjen til seg skadedyr som for eksempel rotter og mus.

Styret har forståelse for at noen synes det er hyggelig å mate småfuglene, men syns ikke det er riktig at det skal gå på bekostning av trivselen til naboene og vi ønsker også å begrense antall skadedyr i nærheten av boligene.

Styret foreslår derfor å legge til en ny regel angående dette i husordensreglene, se under.

Forslag til vedtak:

Husordensregel 6.7 legges til:

"Mating av store fugler og andre ville dyr er ikke tillatt på borettslagets område, da det kan tiltrekke skadedyr. Mating av småfugler skal foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten. "

H) Forslag fra OBOS - vedtektsendring

Vedtektsendring vedrørende valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse:

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

STYRETS ARBEID

Styremøter

I løpet av 2021 er det avholdt 17 styremøter hvorav 15 kveldsmøter og 2 heldagsmøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer innkalles til alle styremøter og frammøtet har vært godt. I alt 138 saker ble behandlet i styremøter.

Styrets arbeidsmåte

Styret arbeider innenfor vedtatte retningslinjer for styrearbeid. Retningslinjene inneholder regler for organisering av styrearbeidet, habilitet, taushetsplikt og innsynsrett, styremedlemmers godtgjørelse og dekning av utgifter, rutiner for behandling av fakturaer og utbetalinger, samt håndtering av henvendelser til styret.

Sakene som tas opp i styremøter utgjør bare en beskjeden andel av de mange hundre henvendelsene som kommer til styret i løpet av et år. Spørsmål som gjelder informasjon eller som kan besvares på grunnlag av bestemmelser i borettslagets vedtekter og husordensregler eller på grunnlag av tidligere styrevedtak blir derfor besvart direkte uten styrebehandling, som oftest av styrets nestleder.

Arbeidsoppgaver som styret følger opp fortløpende hvert år

Styret har mange oppgaver som følges opp hvert år. Her lister vi opp noen av dem.

Oppfølging av vaktmesteroppdrag.

Godkjenning av nye andelseiere, inkludert bestilling av postkasseskilt og å ønske velkommen.

Informere andelseiere, inkludert skrive nyhetsbrev og oppdatere Vibbo.

Formidling i fastlåste nabokonflikter.

Kontroll av fellesområder, inkludert rydding i garasjene.

Tilstandsvurdering av alle lekeplasser, inkludert nødvendige utbedringer.

Trefelling internt i borettslaget, inkludert behandling av søknader fra beboere. I 2021 ble 2 av 7 søknader innvilget.

Organisering av vår- og høstdugnad, inkludert feiing av gangveiene.

Utlevering av maling og bestilling av garasjenøkler.

Behandling av byggesøknader og hekksøknader fra beboere.

Oppfølging av fjernvarmeanlegget, inkludert årlig fjernvarmeavregning.

Oppfølging av ladeanlegget, inkludert bestilling av nye ladestasjoner og justering av prisen per kwh.

Oppfølging av parkeringsselskapet.

Oppfølging av forsikringsskader, inkludert skadedyr.

Oppfølging av økonomi, inkludert godkjenning av fakturaer og regnskap.

Saker som har hatt spesielt fokus i 2021

Smittevern

Smittesituasjonen og tiltakene knyttet til koronaviruset har satt sitt preg også på 2021. Generalforsamlingen måtte igjen avholdes digitalt. Mange av årets styremøter og vårens styreseminar ble også gjennomført digitalt over zoom. Høstens styreseminar fikk vi imidlertid gjennomført med fysisk møte på Mastemyr hotell. Tradisjonen tro ble det avholdt en vårdugnad og en høstdugnad i løpet av 2021, den første dog uten bevertning pga smittesituasjonen. Vår tradisjonelle julegrantenning ble gjennomført i henhold til gjeldende smittevernrestriksjoner, noe som gjorde at det ikke ble gang rundt juletreet.

Vedlikehold

Styret har i 2021 brukt mye tid og energi på å fortsette arbeidet med oppfølgingen av Vedlikeholdsnøkkelen som ble utarbeidet av Obos i 2020. Rapporten avdekket et omfattende behov for store vedlikeholdstiltak for å holde bygningsmassen i forsvarlig stand. Dette krever faglig ekspertise hvor en rekke faktorer må tas i betraktning før avgjørelser kan bli tatt. Styret hadde derfor et møte både med Selvaag Prosjekt og Obos Prosjekt før det ble bestemt hvem vi skulle samarbeide med. Valget falt på Obos Prosjekt da de viste en mye dypere innsikt i kompleksiteten av de forestående oppgavene, og dessuten hadde lang erfaring med lignende bygningsmasse og prosjekt. I tillegg har de lang erfaring med borettslag, juridiske forhold, arbeid mot beboere, og hvordan vedtak fattes demokratisk i generalforsamling.

Obos Prosjekt ble da engasjert til å utarbeide et forprosjekt, og gi anbefalinger om hva som bør prioriteres, rekkefølge, og kostnader omregnet i utslag på fellesutgifter. Dette arbeidet krever mye innsamling av informasjon og undersøkelser, og mye tid. Avtalen med Obos Prosjekt innebærer også informasjonstiltak overfor beboerne underveis. Dette arbeidet er påbegynt, men vil prege styrets arbeid i årene framover.

Uteområder

Det ble etablert en støttemur og beplantning i skråning bak rekkehusene som vender ut mot gangbroen over til Rosenholm skole.

Gangveien fra rekkehusgarasjen og ned til blokkene og gangveien ned til garasjen mellom Nordåssløyfa 12 og 14 var lenge preget av ødeleggelse fra store trerøtter. Begge disse ble utbedret for å sikre god framkommelighet.

Alle blokkene har fått nye slangetromler til vanning av uteområdene.

Trefelling

Styret søkte i 2020 Bymiljøetaten om tillatelse til å foreta en vedlikeholdsfelling i furuskogen på kommunens eiendom foran Nordåssløyfa 14-20. Dette ble innvilget. På grunn av stor prosjekttilgang hos NCC, ble det ikke mulig å gjennomføre felling i 2021 som planlagt. Styret søkte derfor Bymiljøetaten om å få bruke en annen sertifisert entreprenør, Aker Trepleie, til felling. Dette ble innvilget sommeren 2021, og ny befaring ble gjennomført. Vedlikeholdsfelling ble gjennomført på nyåret 2022. I samråd med Aker Trepleie ble vi enige om å tynne den oppvoksende furuskogen slik at det ble etablert noen siktlinjer som ville gi bedre utsikt langs disse linjene. I tillegg ble det fjernet en del gran som heller ikke kommunen ønsker. Aker Trepleie har i samråd med kommunen fjernet alt hogstavfall, men etterlatt noen hele stokker. Disse skal bli liggende og inngå i området livssyklus for biologisk mangfold.

Ladeanlegg

I løpet av 2021 ble det montert 11 nye ladestasjoner, slik at det totale antallet ladestasjoner i borettslaget nå er 70 stk. Informasjonssiden om ladestasjoner på borettslagets nettside er revidert, og blant annet informerer den nå om at det er mulig å ta kontakt med vår betalingsoperatør Fortum og spørre om å få satt ladestasjonen i deaktivert modus (såkalt "Sleep mode") om ladestasjonen ikke brukes eller vil bli brukt på en stund (gi i tilfelle beskjed til styret om dette gjøres slik at vi kan få stanset betalingen av den månedlige tilknytningsavgiften á 63 kr). Videre er også bestillingsskjemaet revidert, og blant annet informerer det nå om at ny ladestasjon kan bestilles i to spesialversjoner i tillegg til standard utførelse.

Styret har, på grunn av de uvanlige høye strømprisene, høsten 2021 fulgt ekstra nøye med på hvorvidt prisen pr kwh er tilstrekkelig tilpasset borettslagets utgifter forbundet med driften av ladeanlegget.

Brannvarslingsanlegg

Garasjebrannen på forsommeren 2020 satte fokus på brannsikkerhet, og det ble konkludert med at de eksisterende røykvarslere var modne for utskifting. Norsk Brannvern utarbeidet en Brannteknisk tilstandsanalyse som ble levert i mars 2021. Videre leverte OBOS Prosjekt i januar 2021 en Vedlikeholdsnøkkel.

Begge dokumentene ble gjort tilgjengelige for beboerne og var entydige på en anbefaling om å etablere et sentralisert trådbundet brannalarmanlegg inkludert et nødlysanlegg. Dette var særlig viktig i blokkene da tidlig varsling og tidlig evakuering bidrar til å redde liv i en bygningsmasse med begrensede evakueringsmuligheter.

Styret engasjerte OBOS prosjekt til å utarbeide et konkurransegrunnlag.

Anbudskonkurransen resulterte i to anbud, og styret valgte Elektro Nettverk Service AS som leverandør. Dette ble kommunisert til beboerne i november 2021. Arbeidet med å montere anlegget startet opp januar 2022.

Kameraovervåking

Etter garasjebrannen ble det også besluttet å installere kameraovervåking i garasjene. Anlegget driftes av Multinett. Det er vanskelig å evaluere mer eksakt effekten av anlegget. Erfaringen fra tilsvarende anlegg tilsier en reduksjon i uønskede hendelser. I 2021 ble det foretatt en politianmeldelse på bakgrunn av bilder fra anlegget. Selv om anmeldelsen ble henlagt, har vi fått grunnlag for økt oppmerksomhet fra vektere og politi mot utvalgte områder rundt garasjene. Videre har det vært tre forsikrings saker. Bilder fra anlegget har bidratt til å avklare ansvarsforholdene i to av sakene.

Fartshumper og asfaltering

For å forbedre trafikksikkerheten på gangveiene er det lagt 25 nye eller oppgraderte fartshumper i borettslaget. Disse ble påbegynt før vinteren i 2021 og ferdigstilt våren 2022. Disse er stort sett plassert langs de mest trafikkerte strekningene, nær lekeplasser og på steder med dårlig sikt.

Styret hadde opprinnelig planlagt en full reasfaltering i borettslaget, men bestemte senere å utsette dette i forbindelse med andre store og nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Det ble i stedet tettet en del hull i asfalten. Det ble også gjort noen utbedringer på veiene fra blokkene og ned til garasjene, som nevnt over

Dørskilt kjellerboder i blokkene

Etter en hendelse som viste at det ville vært hensiktsmessig at kjellerbodene var merket med leilighetsnummeret til de leilighetene som disponerte de enkelte kjellerbodene, har nå dørene til alle kjellerbodene i blokkene blitt påskrudd dørskilt. Disse har samme størrelse og farge som postkasseskiltene.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret har kontor under Nordåssløyfa 2, ved innkjøringen til garasjen, og kan treffes på e-post; styret@vestskrenten.no. Du kan også ringe styret på tlf.nr 40 89 77 82. Telefonen besvares mandag og torsdag mellom kl. 18.00-20.00 (unntatt helligdager og i juli måned). Se borettslagets hjemmeside www.vestskrenten.no eller vibbo.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning og Eiendom AS som kan kontaktes på telefon 22 62 50 27. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

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

Renhold

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

Parkering

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

Utleie av parkeringsplasser

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med postmottak.tveita@obos.no
Beboere kan leie ut sine faste plasser i garasjeanlegget til andre i borettslaget. Utleie til andre utenfor borettslaget er kun tillatt med godkjenning fra styret.

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56859438. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS av vaktmestertjenesten på vegne av borettslaget. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til TEK17/NS 3960 er det montert brannvarslingsanlegg og nødlys i boenheter og fellesareal, samt manuelt slokkeutstyr 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. Ved oppussing må man ta kontakt med vaktmester for å få veiledning i hvordan detektorene tildekkes i arbeidsperioden.

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. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten godkjenning.

Forkjøpsrett

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

Kabel-TV

Borettslaget har felles TV- og bredbåndstjenester der Telia Norge AS er signalleverandør mens Multinett AS er nettleverandør.

Spørsmål knyttet til kabel-TV rettes til Telias kundetjeneste på tlf. 92 40 50 50 eller via www.telia.no

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Oslo Fortum Varme AS.

Ladestasjon

Grunnleggende infrastruktur for lading av elektriske biler er installert for alle garasjeplasser. Andelseiere som ønsker å installere ladestasjon, må bestille dette fra styret for å få montert en ladestasjon tilknyttet sin parkeringsplass. Beboer må betale installasjonen til avtalt fastpris. Strømforbruket måles av Fortum og debiteres brukers konto etter hver ladeøkt. Ladepris fastsettes av styret.

Energimerking

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

Viktige tiltak, vedlikehold og rehabilitering

2022

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

2021

OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Vedlikholdsnyttel»
OBOS Prosjekt utarbeidet rapporten «Betongundersøkelser garasje»
Norsk Brannvern utarbeidet Brannteknisk tilstandsrapport
Flere fartshumper installert
Opparbeidet området ved brua over Nordåsveien
Nye skilt i kjellerbodene i blokkene
Pakkeautomat fra PostNord satt opp ved smågarasjene

2020

Ny layout nyhetsbrev
Rehabilitering av garasjen under NS8-12 etter brann
Kameraovervåkning i garasjene installert
Nye lekeapparater til lekeplassen mellom NS50 og NS52
Utskiftning/oppgradering av sikringsskap i garasjeanlegg

2019

Elbil-ladeprosjekt fullført
Felling av trær på Oslo kommunes eiendom vest for blokkene og på egen eiendom
Oppretting av støttemurer og hekker
Nye skilter satt opp på gjesteparkeringer og elbil-ladeplasser som følge av revisjon av trafikk- og parkeringsreglene
Feilsøking i fjernvarmeanlegget og ombygging av varmesentralen
Målesystem for daglig innsamling av data om varmeforbruk installert
Inngått avtale med Multinett om nettleveranser

2018

Asfaltering av de verste områdene i laget
VVS: Spyling av alle innvendige sluk og rør mot kommunale ledninger
Oppdatert fremkommelighet for REN og BRE i hele laget
Delt ut brannslukningsapparater til alle beboere pluss fellesrom i blokker og garasjer.
Start på ELBIL-ladeprosjekt med 308 punkter som skal kunne omfattes av dette. Mindre oppgraderinger av enkelte transformatorer i den forbindelse.
Nytt takbelegg på NS 2-6 og NS 8-12
Anlagt nye fartsdumper i gangveiene
Reparasjon av asfalt samt malt opp P-plasser
Utvidelse av avtalen med Get – standard bredbånd er nå 50 MB
Anlagt plen og kantsteiner ved flaggstangplassen
Bygd ny støttemur ved parkeringen mot Nordskrenten Barnehage
Felling av trær på fellesområder

2017

Maling av blokkenes østside
Investert i nytt renovasjonssystem med brønner
RADON undersøkelser/kontroll hos ca. 60 rekkehus påbegynt
Byttet garasjeporter og motorer.
Byttet 2 kjørebommer
Ny websideprofil etablert for borettslaget: www.vestskrenten.no
Navneskilt på alle postkasser i rekkehusene
Nedvask av alle garasjene i Nordåssløyfa
Asfaltreparasjoner på gangveiene
Ny sykkelbod reist ved NS18 (med stor dugnadsinnsats)

2016

Vedlikehold av terrasser ved gavlene i blokkene
Vedlikehold av tak og takgesimser
Bestilling av renovasjonsbrønner
Radontiltak for RADON 38 boliger har nye tiltak

2015

Ferdigstilling av maling av rekkehusene
Utskifting av gjenværende inngangsdører i rekkehusene
Nye garasjeporter under Nordåssløyfa 2, 18 og 48
Måling av radonnivåer
Radonreduserende tiltak i 13 boliger med radonnivåer over 200 Bq/m³

2014

Utskifting av resterende radiatorventiler, samt felles strupeventiler og stoppekraner i blokkene
Nye garasjeporter i anlegget i Lusetjernveien
Nye takplater i garasjene under blokkene
Utvendig vedlikehold (maling) av 2/3 av rekkehusene
Nytt takbelegg på Nordåssløyfa 14-16 og 18-20
Oppgradering av lekeplasser og uteområder

2013

Utskifting av radiatorventiler i alle rekkehus
Kontroll og utbedring av felles el-anlegg
Fotocellestyrt led-belysning montert i fellesområdene i blokkene
Utskifting av røykvarslere i alle boenheter

2012

Montering av varmemålere for fjernvarme i alle boliger.

2011

Satt inn tilbakeslagsventiler, byttet stoppekraner for varmt og kaldt vann samt satt inn måler for varmtvann i alle leiligheter i blokkene.
Byttet 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 med japansk kirsebær i borettslaget.

2009

Varmtvannet har stått i fokus. Både trykk og temperatur har blitt vesentlig bedre. Det er satt inn tilbakeslagsventiler i alle rekkehus samt under blokkene i oppstikk til hver oppgang. I tillegg har Hafslund tatt kostnadene med å sørge for rett strøm av vann i hele systemet.

Ved innsetting av tilbakeslagsventiler ble også stoppekran for varmt og kaldt vann byttet ut i rekkehusene. Et arbeid som ble mer omfattende enn planlagt.

I garasjeanlegget har alt treverk blitt malt i løpet av sommeren, også noe utskifting av treverk og reparasjoner.

Lys er også montert på informasjonstavlene. Strøm er hentet fra nærmeste lysmast

2008

Vedlikeholdsarbeidet på terrasseblokkene ble ferdig på forsommeren. I denne perioden ble entreprenør også engasjert til å utbedre/skifte ut murstein inne i blokkene. Brukket stein og større sprekker ble reparert. Opprydding og utbedring av uteområdene ble også utført på sommeren. En støttemur i sviller ble ansett som en sikkerhetsrisiko og ble fjernet på høsten. Nye områdeskilt er satt opp ved rundkjøringen i Nordåssløyfa og ved parkeringsplassen i Lusetjernveien. Belysningen ved innkjøring til garasjene og mellom blokkene ble skiftet ut.

2007

Fullført vedlikehold av rekkehus, (maling og skifting av bord) inkludert betongreparasjoner av terrassene over garasjene under Nordåssløyfa 48-52. Malt garasjene i Lusetjernveien. Vedlikeholdsarbeid på blokkene, som omfatter betongrehabilitering, nye endevegger på terrassene, utskifting av aluminium fasadeplater med teglstein, nye tak med sømløs taktekking (Proff PU Decothane) på Nordåssløyfa 2-6 og 8-12. Utskifting av vinduer på gavlveggene, utskifting av hovedinngangsdører, maling med mer. Arbeidet fullføres våren 2008.

2006

Påbegynt vedlikehold av rekkehus. Betongvedlikehold av garasjer i Nordåssløyfa 48-52 og Lusetjernveien. Utskifting av porttelefonanlegg. Boning av gulv i oppgangene i blokkene. Rensing av ventilasjonsanlegg i blokkene. Utskifting av viftemotorer. Nye stiger til taklukene. Utskifting av lysarmatur i kjellere i blokkene.

2005

Skifte av stokker på alle sandkasser, samt bytte av sand. Spyling av avløpsrør i terrasseblokkene. Nye garasjeporter ble installert, samt påbegynt utskifting av porttelefoner.

2004 - 2005

Ferdigstillelse av legging av rekkehustakene i des. 2004. Boder ved terrasseblokker (powertec) samt garasjer i Lusetjernveien ble tatt våren 2005.

2003

Oppstart av arbeid med omlegging av powertec på tak på rekkehusene og tilhørende boder.

2002

Utført utbedringer i betongdekket over garasjen i Nordåssløyfa 52. Tregarasjene i 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.

VEDLEGG

Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader

Vedtatt av årsmøte i Vestskrenten borettslag 9. mai 2022

Punkt 1

Hvis skaden skyldes forhold ved den del av bygningsmassen som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, betaler borettslaget egenandelen.

For eksempel:

Rørbrudd i vegg

Plutselig lekkasje fra radiator

Punkt 2

Hvis skaden skyldes andelseierens/husstandens egne disposisjoner, eller installasjoner som beboer

selv bringer med seg, eller noe de har foretatt seg eller unnlatt å foreta seg, skal andelseieren betale egenandelen. Det er ikke en betingelse her at det er gjort noe kritikkverdig, galt eller uforsvarlig.

For eksempel:

Lekkasje fra oppvaskmaskin/vaskemaskin eller tilførselsslangene

Lekkasje fra dusj/badekar og annet på bad på grunn av ufaglært arbeid eller manglende vedlikehold

Lekkasje fra akvarium eller varmtvannsbereder

Oversvømmelser som skyldes manglende rensing/vedlikehold av sluk

Man velter en tung gjenstand over radiatoren, som sprekker

Brann i kjele på komfyr

Det oppstår brann/kortslutning etc. i elektrisk anlegg

(Alt av elanlegg etter stigeledningene er andelseiers ansvar.)

Punkt 3

Hvis man har vært uaktsom eller gjort noe som er kritikkverdig, kan man risikere å komme i et erstatningsansvar i tillegg til at man må betale egenandelen. Det kan også tenkes at forsikringsselskapet avslår å dekke skaden, eller at det vil søke regress hos den som har forårsaket den.

For eksempel:

Sot og røykskader etter bruk av stearinlys

Man glemmer å skru av vannkranen, med påfølgende vannskader

De ovennevnte eksemplene er innenfor en "normal" bruk av leiligheten.

Punkt 4

Hvis man foretar seg noe ekstremt, kan man også komme i et straffeansvar.

For eksempel:

Bruk av fyrverkeri innendørs

0501 Vestskrenten Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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