



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 926 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 032 081	998 179
Sum inntekter		1 032 081	998 179
Kostnader			
Lønnskostnad		71 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 291	19 291
Annen driftskostnad		1 080 435	845 669
Sum kostnader		1 171 711	933 420
Driftsresultat		-139 630	64 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 910	11 877
Sum finansinntekter		11 910	11 877
Annen finanskostnad		11 286	12 685
Sum finanskostnader		11 286	12 685
Netto finans		624	-809
Ordinært resultat før skattekostnad		-139 006	63 950
Ordinært resultat etter skattekostnad		-139 006	63 950
Årsresultat		-139 006	63 950
Totalresultat		-139 006	63 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 006	63 950
Sum overføringer og disponeringer		-139 006	63 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 946	42 237
Sum varige driftsmidler		902 255	921 546
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		902 255	921 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		110 325	86 195
Sum fordringer		110 395	86 195
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 407	57 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 407	57 839
Sum omløpsmidler		169 802	144 034
SUM EIENDELER		1 072 057	1 065 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		217 466	356 472
Sum opptjent egenkapital		217 466	356 472
Sum egenkapital		221 266	360 272
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		564 588	427 845
Øvrig langsiktig gjeld		233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld		797 848	661 105
Sum langsiktig gjeld		797 848	661 105
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60	-1
Leverandørgjeld		8 552	28 849
Skyldige offentlige avgifter		12 025	
Annen kortsiktig gjeld		32 307	15 356
Sum kortsiktig gjeld		52 943	44 204
Sum gjeld		850 791	705 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 072 057	1 065 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 444494

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 926 329
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 032 081	998 179
Sum inntekter		1 032 081	998 179
Kostnader			
Lønnskostnad		71 985	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 291	19 291
Annen driftskostnad		1 080 435	845 669
Sum kostnader		1 171 711	933 420
Driftsresultat		-139 630	64 759
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 910	11 877
Sum finansinntekter		11 910	11 877
Annen finanskostnad		11 286	12 685
Sum finanskostnader		11 286	12 685
Netto finans		624	-809
Ordinært resultat før skattekostnad		-139 006	63 950
Ordinært resultat etter skattekostnad		-139 006	63 950
Årsresultat		-139 006	63 950
Totalresultat		-139 006	63 950
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 006	63 950
Sum overføringer og disponeringer		-139 006	63 950



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		879 309	879 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 946	42 237
Sum varige driftsmidler		902 255	921 546
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		902 255	921 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		110 325	86 195
Sum fordringer		110 395	86 195
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 407	57 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 407	57 839
Sum omløpsmidler		169 802	144 034
SUM EIENDELER		1 072 057	1 065 580
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 800	3 800



Sum innskutt egenkapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	217 466	356 472
Sum opptjent egenkapital	217 466	356 472
Sum egenkapital	221 266	360 272
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	564 588	427 845
Øvrig langsiktig gjeld	233 260	233 260
Sum annen langsiktig gjeld	797 848	661 105
Sum langsiktig gjeld	797 848	661 105
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60	-1
Leverandørgjeld	8 552	28 849
Skyldige offentlige avgifter	12 025	
Annen kortsiktig gjeld	32 307	15 356
Sum kortsiktig gjeld	52 943	44 204
Sum gjeld	850 791	705 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 072 057	1 065 580



Organisasjonsnr: 946 926 329
VINDERENBEKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vinderenbekken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 31. mai 2022

Selskapsnummer: 5825





Velkommen til årsmøte i Vinderenbekken Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5825>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 24. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 24. mai kl. 18:00 , Zoom, møte id 814 9334 0002 , passord OCUVgU.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Endring av vedtekter for leie av garasjeplasser
7. Tillegg i vedtekter for utleie
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vinderenbekken Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret ønsker varamedlemmer som protokollvitner

Forslag til vedtak

Jan Peder Amundrød og Marek Makulec er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.



Vedlegg

1. Årsrapport til styrommet.no (5825).pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000

Sak 5

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett behov for å revidere husordensreglene noe, for at de skal bedre tilpasset borettslagets behov for å holde orden. Styrets endringsforslag er fremmet som egen sak til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets nye utkast erstatter de gamle Husordensreglene

Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER - revidert.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter for leie av garasjeplasser

Forslag fremmet av:

Erik Eide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Ref. til punkt 11 i vedtektene vedr. leie av garasjeplass og følgende setning: «Garasjeplass forutsettes benyttet til parkering av motorkjøretøy i bruk.»

Grunnet tidligere avslag fra styret om å få leie garasjeplass for parkering av våre el-sykler, ønsker vi en endring i denne setningen hvor punktet også inkluderer el-sykler. Dette til tross for at man kan argumentere for at dagens tekst faktisk gir rom for leie til parkering av el-sykler, som jo er kjøretøy med motor.

El-sykler er ofte for store til å flytte inn og ut av kjelleren og mange har verdi på linje med en mindre bil. Dette gjør de til yndede tyveriobjekter og muligheten for trygg avlåsning er ønskelig.

Bruken av slike sykler er sterkt økende i Oslo og har erstattet vanlig bilbruk for mange. En slik endring av vedtektene vil gjøre borettslaget mer fremtidsrettet og attraktivt for potensielle kjøpere fremover.

Forslag til endring av vedtekter punkt 11 «Leie av garasjeplasser»:

Borettslagets garasjeplasser tildeles etter søknad og etter ansiennitet. Andelshaver må selv bo i leiligheten for å leie garasjeplass.

Garasjeplass forutsettes benyttet til parkering av motorkjøretøy eller el-syssel i bruk. Styret kan fravike denne bestemmelsen når særlige grunner tilsier det. Andelshavere må disponere motorkjøretøy eller el-syssel på søknadstidspunktet. Andelshaver som disponerer garasjeplass, kan ikke fremleie denne.«

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 11 endres i henhold til beskrivelsen.

Sak 7

Tillegg i vedtekter for utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det kom endringer i Borettslagsloven 01.01.20 om utleie §5-4

Styret foreslår et nytt punkt i vedtektene under 4-2 overlating av bruk:

«En andelseier kan nå leie ut boligen sin i et borettslag uten styrets samtykke, i opptil 30 døgn i løpet av året, jf. Borettslagsloven §5-4.



For at styret skal ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i boligen i forbindelse med brann og sikkerhet og antall utleiedøgn for ulike leiligheter, bes det om at skjema "Om utleie av andel" fylles ut og sendes styret.»

Forslag til vedtak

Som følge av endringen i Borettslagsloven om utleie, foreslår styret at borettslagets vedtekter endres i henhold til beskrivelsen.

Vedlegg

3. Utleie av andel.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Murray

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emily Livesay
Valgkomiteen innstiller Emily Livesay som nr. 1 fordi man mener det vil være godt at barnefamiliene er representert i styret.
- Marek Makulec
Valgkomiteen innstiller Marek Makulec som nr. 1 som varamedlem fordi han aktivt engasjerer seg i fellesskapet.
- Peer Sommer-Erichson

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Atle Refsdal
- Jan Peder Amundrød
- Marek Makulec
Valgkomiteen innstiller Marek Makulec som nr. 1 som varamedlem fordi han aktivt engasjerer seg i fellesskapet.



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Torill Skulstad
- Torstein Norby

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Murray	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Anniken Bratlie	Rasmus Winderens Vei 31
Styremedlem	Ane Larsen	Rasmus Winderens Vei 37
Styremedlem	Atle Refsdal	Rasmus Winderens Vei 33
Styremedlem	Peer Sommer-Erichson	Rasmus Winderens Vei 37
Varamedlem	Jan Peder Amundrød	Rasmus Winderens Vei 33
Varamedlem	Marek Kamil Makulec	Rasmus Winderens Vei 31

Valgkomiteen

Mariken Nilaya Moxness	Rasmus Winderens Vei 33
Ane Drougge Vassbotn	Vektergata 1

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

Generelle opplysninger om Vinderenbekken Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Vinderenbekken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946926329, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Rasmus Winderens Vei
31,33,35,37

Gårds- og bruksnummer:
42 104

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.

Vinderenbekken 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 BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden 2021/2022 ble det avholdt 7 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte. Det har vært 5 leilighetsoverdragelser i 2021/2022, siden forrige generalforsamling. Det er 1 leilighet som pr nå ligger ute for salg. 1 leilighet leies ut på lovlig fremleie godkjent av styret. I perioden har det vært 4 nye tildelinger av garasje plass.

Det har vært avholdt en høstdugnad og en vårdugnad. På dugnadene blir mye forefallende arbeid gjort, samt småprosjekter som dukker opp ıla halvåret. Dugnadene sparer borettslaget for utgifter, gir anledning til hyggelig samvær, og holde uteområdene våre ryddig og velstelt. På vårdugnaden ble det leid container og beholder for elektrisk avfall. Vi ble kvitt mye gammelt skrot som har samlet seg i fellesboder. Som en hyggelig avslutning ble det servert pizza og drikke til dungadsgjengen.

Styret har ellers tatt i et tak når det trengs, eksempelvis ved snømåking, strøing og feiing/rydding. Borettslaget har ikke ansatt vaktmester. Vi kjøper tjenester til snøbrøyting og strøing fra Vaktmesterkompaniet, vask av trappeopp ganger og vaskekjeller hver 14. dag fra Maria Krzemieniecka-Kolano.

Plenklipping ble i 2021 utført av styreleder. Styret er fornøyd med tjenesten og ønsker å kontinuere avtalen i 2022.

Styret gjør oppmerksom på at snømåking av ukurante steder som trapper og gangveier o.l. må utføres av oss selv. Alle oppfordres derfor til å bidra med å holde slike områder relativt snøfrie og strødd.

Det er også viktig at beboere bidrar til å holde fellesområder ryddige, da spesielt kjeller og området rundt søppelcontainere, samt sørge for god søppelsortering.

Styret har sett behov for å revidere husordensreglene noe, for at de skal bedre tilpasset borettslagets behov for å holde orden. Styrets endringsforslag er fremmet som egen sak til generalforsamlingen.

Det var servicebehov på vaskemaskin og tørketrommel et par ganger i 2021/2022. Utover dette har vaskekjelleren vært i kontinuerlig drift.

Det ble høsten 2021 installert infrastruktur og 7 ladere for elbil. 5 ladere har blitt montert på nordsiden av blokken, mens to ladere er plassert i garasjen. Kostnader for bruk av laderne faktureres kvartalsvis.

For andelseiere med garasje vil det være mulig å få montert lader i garasje mot et tillegg på kr 200/mnd.

Det har i 2022 vært avholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt rehabilitering av blokkas fasade, balkonger og skillevegger mellom plattingene i 1. etg. samt bytte av vinduer og terrassedører. Forventet byggestart er vår/sommer 2022.

Gjennom vinteren 2022 har det blitt foretatt måling av radongass ved utplassering av sporfilmrikker i alle leiligheter i 1. etasje og utvalgte leiligheter i 2. etasje. Resultatet av målingen forventes i løpet av sommeren 2022.



Styret har i 2022 anskaffet en bålpanne som vil være et bidrag til sosial aktivitet gjennom vinterhalvåret.

Styret har tildelt 2 parkeringskort pr andelseier som skal benyttes ved parkering av motorvogn på borettslagets eiendom. Styret håper med dette å synliggjøre for uvedkommende at det er privat parkering.

Styret mener det generelt ikke er vesentlige feil eller mangler knyttet til helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Styret er opptatt av brannsikring og lovpålagt HMS-arbeid. Firmaet Norsk Brannvern har i henhold til avtale gjennomført brannvernkontroll av leiligheter og fellesarealer 2022. Rapporten fra kontrollen er mottatt, og tilsier behov for noe utskifting av utstyr. Som en del av HMS-arbeidet påser styret også at rømningsveier, dvs. inngangspartier og trappeoppganger er ryddige og framkommelige.

Husleie og garasjeleie har økt med 6% pr. mnd. f.o.m. 01.01.2022. Dette er i tråd med generelle prisstigningen i år, men en svak overkompensering for å unngå underskudd i driftsmidler.

Som følge av fasaderehabilitering med bytte av vinduer vil felleskostnadene øke med ytterligere 25% fra sommeren 2022.



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 1 032 081.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av avklaring forkjøpsrett og kundeutbytte fra Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 171 711.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, elektrisk energi og tv-anlegg/bredbånd.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 139 006 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 31.12.2021 kr 116 859 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 149 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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. Det er budsjettert med like energikostnader som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vinderenbekken Borettslag.

Lån

Vinderenbekken Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 15 år.

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

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.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vinderenbekken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinderenbekken Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FF1EY-8DBT7-LOV3H-D6VM8-CKHT5-BMTK5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 92.221.xxx.xxx

2022-04-28 19:11:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FF1EY-8DBT7-LOV3H-D6VM8-CKHT5-BMTK5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo/validator - <https://penneo.com/validate>

15 av 36

Årsrapport til styret 2021 (9825).pdf



VINDERENBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

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.	99 831	126 881	99 831	116 859
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-139 006	63 950	54 440	73 040
Tilbakeføring av avskrivning 14	19 291	19 291	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 15	592 892	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-456 149	-110 291	-114 000	-133 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	17 028	-27 050	-59 560	-59 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	116 859	99 830	40 271	56 899

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	169 802	144 034
Kortsiktig gjeld	-52 943	-44 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	116 859	99 830



VINDERENBEKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	979 957	960 369	998 000	1 058 000
Andre inntekter	3	52 124	37 810	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 032 081	998 179	998 000	1 058 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-19 291	-19 291	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 465	-8 131	-6 000	-8 500
Andre honorarer	5	-25 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-4 985	-879	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-232 930	-155 235	-160 000	-149 000
Forsikringer		-101 387	-93 189	-99 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-207 204	-204 091	-206 600	-214 500
Energi/fyring		-34 519	-21 169	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 785	-166 782	-188 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-154 235	-110 703	-89 000	-109 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 171 711	-933 420	-935 060	-971 960
DRIFTSRESULTAT		-139 630	64 759	62 940	86 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 910	11 877	0	0
Finanskostnader	12	-11 286	-12 685	-8 500	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		624	-809	-8 500	-13 000
ÅRSRESULTAT		-139 006	63 950	54 440	73 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	63 950		
Fra opptjent egenkapital		-139 006	0		



VINDERENBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 946 926 329, KUNDENR. 5825

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	879 309	879 309
Andre varige driftsmidler	14	22 946	42 237
SUM ANLEGGSMIDLER		902 255	921 546
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 982	0
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 343	86 195
Driftskonto OBOS-banken		28 188	13 173
Driftskonto OBOS-banken II		7 839	7 839
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 500	0
Sparekonto OBOS-banken		14 880	36 827
SUM OMLØPSMIDLER		169 802	144 034
SUM EIENDELER		1 072 057	1 065 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		217 466	356 472
SUM EGENKAPITAL		221 266	360 272
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	564 588	427 845
Borettsinnskudd	16	233 260	233 260
SUM LANGSIKTIG GJELD		797 848	661 105
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 326	13 401
Leverandørgjeld		8 552	28 849
Skyldige offentlige avgifter	17	12 025	0
Påløpte renter		60	0
Annen kortsiktig gjeld	18	5 981	1 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 943	44 204



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 072 057	1 065 580
Pantstillelse	19	833 260	1 933 260
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Vinderenbekken Borettslag

Kristian Murray/s/

Anniken Bratlie/s/

Ane Larsen/s/

Atle Refsdal/s/

Peer Sommer-Erichson/s/

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	945 864
Garasje	43 845
Eiendomsskatt	368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	990 077

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	979 957

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avklaring forkjøpsrett	35 970
Kundeutbytte Gjensidige	16 075
Regnskapskorrigeringer	79
SUM ANDRE INNTEKTER	52 124

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

Andre honorarer, kr 25.000,- er utbetalt til styreleder for gressklipping sommeren 2021.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 341
Andre konsulentonorarer	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-4 985

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

Drift/vedlikehold bygninger	-103 150
Drift/vedlikehold VVS	-17 476
Drift/vedlikehold elektro	-5 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-551
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 050
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 414
Kostnader dugnader	-2 064
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-232 930

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-374
Vann- og avløpsavgift	-137 576
Renovasjonsavgift	-69 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 204

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 146
Diverse leiekostnader/leasing	-16 066
Lyspærer og sikringer	-508
Renhold ved firmaer	-85 128
Snørydding	-34 759
Andre fremmede tjenester	-106
Trykksaker	-1 537
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-2 616
Porto	-1 408
Bank- og kortgebyr	-2 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 235

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	53
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	36
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 821
SUM FINANSINNTEKTER	11 910

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-6 620
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 666
SUM FINANSKOSTNADER	-11 286

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1963	879 309
SUM BYGNINGER	879 309

Tomten er festet. Festeavtalen utløper i 2023.

Gnr.42/bnr.104

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2007	30 960	
Avskrevet tidligere	-30 959	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2018	53 957	
Avskrevet tidligere	-25 180	
Avskrevet i år	-10 791	
		17 986
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	42 500	
Avskrevet tidligere	-29 041	
Avskrevet i år	-8 500	
		4 959
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 946
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-19 291



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2009 -1 700 000

Nedbetalt tidligere 1 272 155

Nedbetalt i år 427 845

0

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021 -592 892

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 28 304

-564 588

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -564 588

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1 -233 260

SUM BORETTSINNSKUDD -233 260

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -8 500

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 525

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -12 025

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer 35

Påløpte kostnader -6 016

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 981

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 260
Pantelån	564 588
TOTALT	797 848

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

Bygninger	879 309
TOTALT	879 309



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmester.

Parkering

Borettslaget har 10 garasjeplasser som tildeles etter ventelister. 1 av disse plassene disponeres p.t. av styret til bl.a. gressklipper, de resterende 9 tildeles andelseiere med bil etter ansiennitet. Det medfølger ikke leierett til andelen ved salg. Ellers parkering på borettslagets uteparkeringsareal og i gate.

Nøkler/skilt

Det er systemnøkler til låsene i borettslagets ytterdører. Nye nøkler kan bestilles (kjøpes) via styret. Behov for nye navneskilt til ringeklokketablå ved ytterdør meldes styret.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjelleretasjens nordre ende og skal brukes i henhold til gjeldenes regler. Se oppslag i vaskeriet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 71502732. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

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 leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Vinderenbekken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Husordensregler

For Vinderenbekken Borettslag

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektene som til enhver tid gjelder for borettslaget og har som hensikt å sikre et trivelig bomiljø. Andelseier plikter å følge bestemmelsene og er ansvarlig for at de overholdes av hele husstanden og andre som eventuelt gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt.

1. Bruk av bolig og fellesområder må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.
2. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 – 07:00, alle dager
3. Inngangs- og kjellerdører skal være låst hele døgnet
4. Det skal ikke lagres gjenstander i fellesarealer som kan være brannfarlige og/eller hindre frie rømningsveier.
5. Bruk av vaskeriet skal følge reglement angitt av styret. Vasketidene må overholdes og maskinene skal kun brukes til det de er ment for.
Vaskeriets åpningstider:
Hverdager, 08:00 – 21:00
Lørdag, 09:00 – 17:00
Søndag, stengt
6. Avfall skal pakkes forsvarlig og kildesorteres. Spesialavfall og større gjenstander må den enkelte selv bringe til passende avfallsmottak/gjenbruksstasjon. Det skal ikke settes gjenstander utenfor borettslagets avfallscontainere.



7. Det er ikke tillatt å banke eller riste tepper, dyner, o.l. ut av vinduer/balkonger.
8. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill.
9. Det er tillatt med bruk av gass- og kullgrill på fellesområdene utendørs. Ved grilling på fellesområdene skal grillen plasseres med god avstand til bygget. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig, de skal ikke oppbevares i kjeller.
10. Borettslaget eier én bålpanne og to kullgriller til felles benyttelse. Disse skal brukes med varsomhet, med god avstand til brennbart gods. Grill, rist og bålpanne skal rengjøres etter bruk.
11. Det kan holdes inntil to husdyr pr boenhet. Husdyrhold skal varsles til styret, og styret har fullmakt til å kunne sette betingelser i forbindelse med husdyrholdet.
12. Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Se borettslagets vedtekter § 4-3 og § 5.
13. Ved renovering som kan sjenere andre andelseiere, skal dette varsles om i god tid. Planlagt vannavstenging og støybærende arbeid som boring i betong o.l. skal varsles i god tid, helst to dager i forkant. Dette skal gjøres som oppslag i oppgangene og på Vibbo.
14. Ved ønske om montering av markiser, varmepumper o.l., må det innhentes forhåndsgodkjenning av styret.
15. Oppbevaring på fellesområder:
 - a. Plass under hovedtrapp er forbeholdt barnevogner når det er behov for det.



- b. Oppgang og øvrige fellesområder skal holdes fri for gjenstander. Dette gjelder blant annet sko, skohyller, søppelposer o.l.
- c. Fellesboder i kjeller kan benyttes til oppbevaring, bare når gjenstander er markert med navn, telefonnummer og dato. Styret forbeholder seg retten til å fjerne eventuelle umerkede gjenstander. Fellesboder skal til enhver tid holdes ryddige av andelseiere.
- d. Kjellerkorridorer skal ikke brukes til oppbevaring. Gjenstander i kjellerkorridorene kan bli fjernet av styret uten varsel.
- e. Styret skal varsle senest 2 uker før planlagt opprydning på utendørs og innendørs fellesområder i forbindelse med dugnad. Umerkede gjenstander og umerkede sykler med manglende vedlikehold kan bli fjernet. Utover varsling før dugnad, er styret ikke ansvarlig for savnede gjenstander.

16. Det skal i regi av styret avholdes vår- og høstdugnad. Dugnadene er felles for alle beboere, og alle husstander oppfordres til å bidra slik at fellesområdene holdes vedlike og hyggelige til lave kostnader. Dugnadene bidrar til trivsel og samhold, og til å holde husleien nede.

17. Motorferdsel og parkering

- a. Kjøring på borettslagets område må skje med stor hensynsfullhet. Kjøring på gresset er ikke tillat. Beboere er ansvarlig for å informere egne gjester, håndverkere o.l. om dette.
- b. Hver husstand har fått utdelt to parkeringskort. Disse skal plasseres synlig i ruten ved parkering på borettslagets områder.



- c. Kjøretøy kan parkeres på parkeringsplassen mot Rasmus Winderens vei, eller på borettslagets plasser ved nordenden av blokken. Beboere med garasje plass skal fortrinnsvis benytte denne.
- d. Parkeringsplasser med ladepunkt for el-bil er forbeholdt ladbare kjøretøy, og skal kun brukes av fossilbiler dersom annen plass ikke er tilgjengelig.
- e. Gangveien foran oppgangene er kun ment for av- og pålessing, og skal ikke benyttes som parkeringsplass.

18. Sykler kan plasseres på garasjetaket ved enden av blokken mot sør, eller i merket fellesareal i kjeller.

19. Det påligger hver andelseier å bidra til at fellesområdene holdes pene og ryddige.

Oslo, dato 11.05.2022

STYRET



UTLEIE AV ANDEL

Nye regler fra 01.01.2020:

En andelseier kan nå leie ut boligen sin i et borettslag
uten styrets samtykke, i opptil 30 døgn i løpet av året.

For at styret skal ha oversikt over hvem som enhver tid bor i boligen i forbindelse med
brann og sikkerhet, bes det om at dette skjemaet fylles ut og sendes styret.

Andelseiers navn: _____

Enhet nr.: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Informasjon om leietaker

Fra dato _____ til dato _____.

Navn på leietaker: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Antall leietakere: _____



Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Vinderenbekken borettslag

Styremedlem (2):

(Ikke på valg): Anniken Bratli, Rasmus Winderensvei 31, 0373 Oslo

(Ikke på valg): Ane Larsen, Rasmus Winderensvei 37, 0373 Oslo

1. Emily Livesay, Rasmus Winderensvei 35, 0373 Oslo (2 år)
2. Peer Sommer-Erichson, Rasmus Winderensvei 37, 0373 Oslo (2 år)
2. Marek Makulec, Rasmus Winderensvei 31, 0373 Oslo (2 år)

Valgkomiteen innstiller Emily Livesay som nr 1 fordi man mener det vil være godt at barnefamiliene er representert i styret.

Varamedlem (2) :

1. Marek Makulec, Rasmus Winderensvei 31, 0373 Oslo (1 år)
2. Atle Refsdal, Rasmus Winderensvei 33, 0373 Oslo (1 år)
3. Jan Peder Amundsrød, Rasmus Winderensvei 33, 0373 Oslo (1 år)

Valgkomiteen innstiller Marek Makulec som nr 1 som fordi han aktivt engasjerer seg i fellesskapet.

Styreleder (1):

1. Kristian Murray, Rasmus Winderensvei 31, 0373 Oslo (2år)

Valgkomite (2):

1. Torstein Norby, Rasmus Winderensvei 31, 0373 Oslo (1 år)
1. Torill Skulstad, Rasmus Winderensevei 33, 0373 Oslo (1 år)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.22

Selskapsnummer: 5825 **Selskapsnavn:** Vinderenbekken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Peder Amundrød og Marek Makulec er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 60.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Husordensregler</p> <p>Styrets nye utkast erstatter de gamle Husordensreglene</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Endring av vedtekter for leie av garasjeplasser

Vedtektene punkt 11 endres i henhold til beskrivelsen.

- For
 Mot

Sak 7 Tillegg i vedtekter for utleie

Som følge av endringen i Borettslagsloven om utleie, foreslår styret at borettslagets vedtekter endres i henhold til beskrivelsen.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Kristian Murray

Styremedlem (2 skal velges)

- Emily Livesay
 Marek Makulec
 Peer Sommer-Erichson

Varamedlem (2 skal velges)

- Atle Refsdal
 Jan Peder Amundrød
 Marek Makulec

Valgkomité (2 skal velges)

- Torill Skulstad
 Torstein Norby

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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