



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 217 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 716 606	2 610 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 716 606</b>	<b>2 610 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		175 849	177 984
Annen driftskostnad		2 963 173	2 015 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 139 022</b>	<b>2 193 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-422 416</b>	<b>417 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		570	736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>570</b>	<b>736</b>
Annen finanskostnad		197 905	219 053
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 905</b>	<b>219 053</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 335</b>	<b>-218 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-619 751	198 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		517 887	517 887
Sum varige driftsmidler		517 887	517 887
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 887	517 887
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 509	1 194
Andre fordringer		89 837	276 866
Sum fordringer		91 346	278 060
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 816	449 969
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 816	449 969
Sum omløpsmidler		808 162	728 029
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 681 692	6 061 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 681 692</b>	<b>-6 061 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 569 692</b>	<b>-5 949 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 458 168	6 466 555
Øvrig langsiktig gjeld		331 000	331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 789 168</b>	<b>6 797 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 789 168</b>	<b>6 797 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 017	1 293
Leverandørgjeld		91 482	387 106
Skyldige offentlige avgifter		5 790	1 930
Annen kortsiktig gjeld		8 283	7 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 572</b>	<b>398 302</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 895 740</b>	<b>7 195 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672816

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 217 781  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS VØYENSVINGEN 15  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 921 217 781  
AS VØYENSVINGEN 15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 716 606	2 610 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 716 606</b>	<b>2 610 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		175 849	177 984
Annen driftskostnad		2 963 173	2 015 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 139 022</b>	<b>2 193 353</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-422 416</b>	<b>417 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		570	736
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>570</b>	<b>736</b>
Annen finanskostnad		197 905	219 053
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>197 905</b>	<b>219 053</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 335</b>	<b>-218 317</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-619 751	198 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>



Organisasjonsnr: 921 217 781  
AS VØYENSVINGEN 15

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		517 887	517 887
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		517 887	517 887
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 509	1 194
Andre fordringer		89 837	276 866
Sum fordringer		91 346	278 060
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 816	449 969
Sum omløpsmidler		808 162	728 029
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 681 692	6 061 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 681 692</b>	<b>-6 061 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 569 692</b>	<b>-5 949 941</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 458 168	6 466 555
Øvrig langsiktig gjeld	331 000	331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 789 168</b>	<b>6 797 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 789 168</b>	<b>6 797 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 017	1 293
Leverandørgjeld	91 482	387 106
Skyldige offentlige avgifter	5 790	1 930
Annen kortsiktig gjeld	8 283	7 973
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>106 572</b>	<b>398 302</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 895 740</b>	<b>7 195 857</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>



Organisasjonsnr: 921 217 781  
AS VØYENSVINGEN 15

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Vøyensvingen 15 AS

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til generalforsamling i Vøyensvingen 15 AS. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4033>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Endring av husordensregler
5. Endring av vedtekter
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Vøyensvingen 15 AS**

Klaus Fredrik Hennum

Arne Aarsæther

Kari R. Bache-Andreassen

Per Olav Erstad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Karoline Aursland (V-19 H0102)

Vigdis Arnesen (V-15 H0404)



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket av egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport til styrerommet vøyensvingen 27.04 til trykk.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Klaus Fredrik Henum	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Arne Aarsæther	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Per Olav Erstad	Vøyensvingen 15
Varamedlem	Jørn Græsdal Buch	Vøyensvingen 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS

Aksjeselskapet består av 69 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Vøyensvingen 13,15,17,19

Gårds- og bruksnummer :  
219        242

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vøyensvingen 15 AS har en deltidsansatt vaktmester ansatt.

### Forretningsførrel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har Styret avholdt 9 styremøter og behandlet 105 ordinære saker. I tillegg kommer utallige e-poster, telefonsamtaler og uformelle møter. På grunn av Coronasituasjonen har vi siden november avholdt alle styremøter digitalt.

Styret har i denne perioden hatt fokus på følgende saker:

- Innføring av systematisk HMS i borettslaget
- Organisering og forenkling av styrets arbeid
- Brannsikkerhet
- Vedlikehold
- Vaktmestertjenesten
- Gjennomgang av avtaler
- Bakgården
- Informasjon og kommunikasjon med beboerne

Du kan lese mer detaljert om ovennevnte punkter under.

I tillegg til større saker som nevnt over kommer alle løpende oppgaver. Det være seg økonomi, rapportering, møteforberedelser, oppfølging av vaktmester og diverse annet arbeid.

I snitt får styret 15-20 henvendelser i uka (e-post, tlf, sms). Dette er i fra beboere, eiendomsmeglere, leverandører og andre. Ofte må dette følges opp med en befaring. Spesielt i forbindelse med anbud og igangsettelse av arbeid, så krever det vår tilstedeværelse.

Styrets fører i dag ingen oversikt over medgått arbeidstid. Men et estimert anslag ligger på ca. 0,3 årsverk.

### **Innføring av systematisk HMS arbeid i borettslaget**

HMS-arbeid i borettslag er styrets ansvar. Det er lovpålagt og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. I det daglige bruker Styret OBOS sin HMS-modul. Her blir alt arbeid dokumentert. Modulen inkluderer oppfølging av alle lovpålagte forhold. Arbeidet pågår kontinuerlig gjennom hele året. Dokumentasjon for arbeidet er kun tilgjengelig for styrets medlemmer. I vårt borettslag er styreleder også HMS-ansvarlig.

Følgende arbeid er utført i perioden:

- Medarbeidersamtale med vaktmester
- Månedlige arbeidsmøter med vaktmester
- Kontroll av fellesareal
- Evaluering av HMS arbeidet og avtaler tilknyttet dette
- Informasjon til beboere om borettslagets HMS arbeidet.

I neste periode vil styret prioritere å ferdigstille nødvendig dokumentasjon om bygningsmassen. Det finnes i dag ingen samlet oversikt over VVS systemet. Dette er spesielt uheldig ved akutte hendelser som lekkasjer o.l.

### Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret inneværende år tatt i bruk styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform. Dette er et digitalt verktøy som følger med i vår avtale med OBOS. Her finnes nå all relevant informasjon om vårt arbeid og i den grad det er mulig/hensiktsmessig, legger vi også inn eldre avtaler/kontrakter. Dette gjør at alle framtidige styreverter med få tastetrykk kan få oversikt over de saker som tidligere er behandlet. Denne plattformen gir oss også de nødvendige verktøy i forhold til HMS arbeid og andre lovpålagte oppgaver.

For å forenkle styrets arbeid og samtidig synliggjøre for beboerne hvilke regler som gjelder, har styret gått igjennom og oppdatert følgende retningslinjer:

- Retningslinjer for bruk av bakgården (Se vibbo.no – Tema: Uteområde)
- Retningslinjer for ventelisten og tildeling av garasje plass (Se vibbo.no – Tema: Garasje)
- Retningslinjer for kjølfryser i kjellebod (Se vibbo.no – Tema: Bod og lagring)
- Retningslinjer for dyrehold (Se vibbo.no – Tema: Dyrehold)

### Brannsikkerhet

I løpet av det siste året har vi byttet alle brannrør i fellesarealene. I tillegg er det installert felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter, samt i alle fellesareal. Det er også satt ut håndslukkere i kjellergangene og på loftet. Det elektriske anlegget er termofotografert og vi jobber nå i disse dager med å få nødvendig service på alt slukkeutstyr som finnes i de enkelte leilighetene. Styret har i denne perioden også innhentet tilbud på nødlys og vi har kartlagt behovet for utskifting av inngangsdører i alle leiligheter.

Du finner mer informasjon om dette på vibbo.no (Tema - Brannvarslingsanlegg)

I neste styreperiode vil vi prioritere å få nødlys på plass og starte arbeidet med utskifting av de inngangsdørene som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet. Vi vil også se nærmere på brannvarsling i garasjeanlegget.

### Vedlikehold

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siste år:

- Popen til den gamle sentralfyren ble utbedret vår/sommer 2020.
- Calliganlegg i oppgang 19 ble byttet ut sommeren 2020 som et resultat av en følgeskade ifm. installasjon av brannvarslingsanlegget. Kostnader til dette ble betalt av installatør.
- Systemlåsene ble skiftet ut i juli 2020. Alle boenheter fikk tre nye systemnøkler hver.
- Vaskemaskinene i begge vaskeriene ble byttet ut høsten 2020.
- Utskifting av dørpumper på alle inngangsdører, planlagt utført april 2021
- Reparasjon av fasaden (fakkene) ut i mot bakgården, planlagt utført mai 2021

I neste styreperiode vil vi se nærmere på muligheten for maling av oppgangene, pluss fasaden (1. etg.) og inngangspartiene ut mot Vøyensvingen.



Vi vil også se nærmere på hva vi kan gjøre i forhold til energieffektivisering. Vi bruker i dag ca. 500 000,- i året på varmtvann og oppvarming. Styret ønsker derfor å prioritere dette i neste periode.

## Vaktmestertjenesten

Borettslaget har alltid hatt sin egen vaktmester med egen leilighet i bygget. Dette har vært et gode mange har satt pris på og som borettslaget stort sett har vært fornøyd med. Men det er samtidig ikke til å undervurdere at dette koster en god del. All den tid vi ikke betaler direkte lønn, men godtgjør det gjennom fri bolig, så kan vi bare anslå kostnaden. Et forsiktig estimat ligger på ca. kr. 150 000,- pr. år.

Det er styrets oppgave å føre kostnadskontroll og vurdere kost/nytte av alle tjenester. I den forbindelse har vi vurdert om vi kan organisere vaktmestertjenesten på en mer kostnadseffektiv måte enn i dag.

Først og fremst mener vi at det er viktig å avslutte ordningen der vaktmester mottar godtgjørelse for arbeid gjennom fri bolig. Vi ønsker i stedet at vedkommende mottar lønn på lik linje med andre arbeidstakere og leier boligen på vanlige vilkår.

Med en slik ordning får borettslaget synliggjort både utgifter og inntekter knyttet til vaktmestertjenesten, samtidig som vi får orden på en del strukturelle svakheter som ligger i den gamle ordningen.

Vi har også sett nærmere på hvilke oppgaver vaktmesteren framover kan utføre. Over tid har vårt behov for tjenester blitt endret og vi står nå i en situasjon der løpende vedlikehold og behov for rengjørings tjenester øker. Vi ønsker derfor at vaktmesteren i tiden framover tar større del i flere av disse oppgavene.

I neste periode vil Styret prioritere å få til nødvendige endringer, slik at vi får en velfungerende vaktmestertjeneste tilpasset vårt behov. Det vil i så fall kunne gi oss store besparelser i årene framover.

## Gjennomgang av avtaler

Styret har inneværende år gått igjennom flere av våre faste avtaler og reforhandlet dem der dette har vært mulig. Dette har gitt følgende resultat:

- Byttet forsikringsselskap fra If til Trygg, besparelse ca. kr. 41 000,-
- Byttet strømleverandør fra Hafslund til Entelios, besparelse ca. kr. 8 000,-
- Avsluttet og tatt tilbake arbeidet med desinfisering av fellesarealer, besparelse ca. 23 000,-
- Avsluttet avtale med ekstern konsulent, div. styrearbeid, besparelse ca. kr. 6 000,-
- Sakt opp medlemskap i huseierens landsforbund, besparelse ca. kr. 2 000,-

På årsbasis gir dette en besparelse på ca. kr.80 000,-

I neste periode vil vi se nærmere på våre lånekostnader, for å forsøke og få reforhandlet disse. Dette ble sist gjort våren 2020.



## Bakgården

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser med glede på det engasjementet og alt arbeidet som her legges ned. Spesielt vil vi trekke fram bakgårdskomiteen som både organiserer, men også står for mye av det praktiske arbeidet.

Styret har siste året arbeidet med følgende saker:

- Revidert retningslinjer for bruk av bakgården (se vibbo.no – Tema: Uteområder)
- Laget plan for bruk av bakgården (se vibbo.no – Tema: Uteområder)
- Søkt og fått innvilget kr. 20 000,- fra Oslo kommune til «Urbant landbruk»

I tiden framover vil vi oppgradere utemøblene, legge tregulv i tørkeboden i nr. 13 og reparere asfalt i tørkeboden i nr. 19. I tillegg kommer det flere plantekasser og ny beplantning i forbindelse med at vi har blitt tildelt midler fra Oslo kommune.

## Informasjon og kommunikasjon med beboerne

All informasjon fra styret legges nå ut på borettslagets hjemmeside på vibbo.no. I tillegg har styret opprettet en felles Facebook gruppe for beboerne i mellom. Det er her viktig å understreke at vibbo.no er borettslagets offisielle nettside, men Facebook er primært for kommunikasjon mellom beboere.

Begge sidene er godt brukt og vi oppfordrer alle beboere til å sjekke dem jevnlig for å følge med på hva som skjer i borettslaget.

Vibbo: <https://vibbo.no/voyensvingen-15>

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/>



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 716 606.

Dette er kr 83 394 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 139 022.

Dette er kr 508 478 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre midler til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 619 751 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 701 590.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 379 000 til større vedlikehold som omfatter midler til normalt drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med ca. kr. 41 000,- i forbindelse med bytte av selskap. Fra 01.01.2021 er borettslaget forsikret i Tryg forsikring.

### Lån

Vøyensvingen 15 AS har 4 lån i OBOS-banken.

Lån 1: Flytende rente pålydende 2,5% (eff. 2,66%) med restløpetid på 232 terminer.

Lån 2: Flytende rente pålydende 2,5% (eff. 2,64%) med restløpetid på 234 terminer.

Lån 3: Flytende rente pålydende 2,5% (eff. 2,71%) med restløpetid på 209 terminer.

Lån 4: Flytende rente pålydende 2,5% (eff. 2,55%) med restløpetid på 213 terminer.

Lånene har månedlig forfall.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Vøyensvingen 15

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Vøyensvingen 15.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**AS VØYENSVINGEN 15**  
**ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 706 300	2 598 363	2 800 000	2 920 000
Andre inntekter	3	10 306	12 100	0	9 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 716 606</b>	<b>2 610 463</b>	<b>2 800 000</b>	<b>2 929 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 849	-37 984	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 616	-7 713	-7 500	-7 500
Andre honorarer		0	0	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 318	-107 208	-110 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-16 265	-9 975	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 306 723	-217 182	-1 660 000	-379 000
Forsikringer		-178 426	-166 749	-177 500	-147 000
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-442 478	-406 958	-440 500	-452 000
Energi/fyring	10	-367 557	-605 226	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-312 682	-306 768	-310 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-152 422	-120 903	-97 000	-104 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 139 022</b>	<b>-2 193 353</b>	<b>-3 647 500</b>	<b>-2 403 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-422 416</b>	<b>417 110</b>	<b>-847 500</b>	<b>525 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	570	736	0	0
Finanskostnader	13	-197 905	-219 053	-273 000	-237 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-197 335</b>	<b>-218 317</b>	<b>-273 000</b>	<b>-237 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-619 751</b>	<b>198 793</b>	<b>-1 120 500</b>	<b>288 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-619 751	0		
Reduksjon udekket tap		0	198 793		



**AS VØYENSVINGEN 15**  
**ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	517 887	517 887
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>517 887</b>	<b>517 887</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 266	20 270
Kundefordringer		1 509	1 194
Forskuddsbetalte kostnader		79 571	256 596
Driftskonto OBOS-banken		713 024	446 196
Sparekonto OBOS-banken		3 791	3 773
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>808 162</b>	<b>728 029</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-6 681 692	-6 061 941
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 569 692</b>	<b>-5 949 941</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 458 168	6 466 555
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 789 168</b>	<b>6 797 555</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 283	7 973
Leverandørgjeld		91 482	387 106
Skyldige offentlige avgifter	19	5 790	1 930
Påløpte renter		1 017	1 293
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 572</b>	<b>398 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 326 049</b>	<b>1 245 916</b>
Pantstillelse	20	11 850 000	11 831 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.04.2021  
Styret i AS Vøyensvingen 15

Klaus Fredrik Hennum/s/

Arne Aarsæther/s/

Kari R. Bache-andreassen/s/

Per Olav Erstad/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.

### 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 022 900
Rehabilitering bad	384 000
Digital-Tv og bredbånd	308 000
Garasje	86 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 800 940</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-84 240
Digital-Tv og bredbånd	-4 400
Rehabilitering bad	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 706 300</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	11
Innflyttingsgebyr	9 905
Nøkler	390
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 306</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Fri bil, tf etc.	-2 018
Fri bolig	-82 128
Naturalytelser speilkonto	84 146
Arbeidsgiveravgift	-32 621
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 236
Yrkesskadeforsikring	-1 254
Arbeidsklær	-3 210
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 849</b>

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 2019/2020, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 616.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 890
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 265</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-238 319
Drift/vedlikehold VVS	-23 076
Drift/vedlikehold elektro	-165
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 144
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-931 735
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-99 359
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 306 723</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-314 377
Renovasjonsavgift	-128 102
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-442 478</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 194
Fjernvarme	-343 363
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-367 557</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 114
Diverse leiekostnader/leasing	-2 795
Verktøy og redskaper	-6 832
Driftsmateriell	-7 115
Lyspærer og sikringer	-1 674
Renhold ved firmaer	-88 812
Andre fremmede tjenester	-20 797
Kontor- og datarekvisita	-2 436
Trykksaker	-1 359
Andre kontorkostnader	-4 239
Telefon/bredbånd	-2 018
Porto	-1 128
Drivstoff biler, maskiner osv.	-117
Kontingenter	-2 050
Gaver	-508
Bank- og kortgebyr	-3 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 422</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	414
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>570</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 833
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-166 679
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 781
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 748
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 864
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-197 905</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	517 887
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>517 887</b>

Gnr.219/bnr.242

Selskapet eier leilighet nr. 65. Aksjekapitalen er beregnet og bokført.

Tomten er festet av Den Biermannske i 99 år fra 1.juni 1953.

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

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000

fordelt på 70 aksjer à kr 1 600.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-1 470 000

Nedbetalt i år

622 518

-847 482

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020

-950 000

Nedbetalt i år

9 219

-940 781

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020

-600 000

Nedbetalt i år

6 719

-593 281

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

439 569

Nedbetalt i år

560 431

0

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010

-6 845 929

Nedbetalt tidligere

1 555 968

Nedbetalt i år

213 337

-5 076 624

OBOS Banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010

-797 441

Nedbetalt tidligere

181 278

Nedbetalt i år

616 163

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 458 168**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-344 000
Regulering innskudd 2015	13 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-331 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 790
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 790</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
Pantelån	7 458 168
<b>TOTALT</b>	<b>7 789 168</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	517 887
<b>TOTALT</b>	<b>517 887</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Informasjon

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.

I tillegg har styret opprettet en felles Facebookgruppe for beboerne i mellom. Det er her viktig å understreke at vibbo.no er borettslagets offisielle nettside, men Facebook er primært for kommunikasjon mellom beboere.

Vibbo: <https://vibbo.no/voyensvingen-15>

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/>

### 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

Vøyensvingen 15 AS har avtale om vaktmestertjeneste med Jonas Fidjeland. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å betale for de tjenester som er direkte avtalt med vaktmester.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Aksjeselskapet har 10 garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. E-post sendes til: [voyensvingen15@styrerommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerommet.no)

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt kan bestilles hos styret.  
E-post sendes til: [voyensvingen15@styrerommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerommet.no)

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).



Det er også viktig at Styret blir informert om skaden. Send e-post til:  
[voyensvingen15@styreverrommet.no](mailto:voyensvingen15@styreverrommet.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.

Ved bruk av aksjeselskapets forsikring må aksjonær selv betale selskapets egenandel. For tiden (april-21) er egenandelen på kr. 5 000,- pr. tilfelle. Den enkelte aksjonær 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I vårt borettslag er det montert felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Det skal finnes minst et pulverapparat eller en brannslange i hver leilighet.

Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 uteområder. I tillegg arbeides det også løpende med å 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. Se for øvrig våre vedtekter.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg	Firesafe AS
2020	Bytte av alle branndører i fellesareal	Firesafe AS



2020	Nytt callinganlegg i oppgang 19	Firesafe AS
2020	Bytte av systemlåser i hele borettslaget	R. Bergersen AS
2020	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene	Jaco AS
2020	Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget	Mur & Pipeservice AS
2019	Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom	Aspelund Elektro
2019	Nye tørketromler i begge vaskeriene	Jaco AS
2014	Utskiftning av lamper på loft og søppelrom	
2013	Oppgradering av skråning i bakgården	
2013	Nye sykkelstativer	
2012	Nye stigeledninger og led-lamper i alle oppganger	
2011	Utskiftning radiatorkraner	
2010	Oppussing trappeoppganger	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Rehabilitering av alle baderom	
2003	Nye garasjeporter	
1998/99	Rehabilitering av fasader på fremsiden	
1998/99	Utskifting av alle vinduer	



Sak 4

## **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I forbindelse med styrets arbeid gjennom inneværende periode har vi sett behov for enkelte endringer av dagens husordensregler. I tillegg har styret også utarbeidet nye retningslinjer på noen enkeltområder, slik at vi får like kjøreregler for alle.

For å få samlet dette til et oversiktlig verktøy har husordensreglene også fått et nytt oppsett.

Se vedlagt forslag til nye husordensregler for borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Styrets forslag til nye husordensregler for borettslaget vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til nye husordensregler for borettslaget vedtas.

### **Vedlegg**

1. Forslag til nye ordensregler -01.pdf



## Forslag til nye husordensregler for Vøyensvingen 15 AS

Sist oppdatert 16. april 2021. Lagt fram for godkjenning på ordinær generalforsamling mai 2021.

### Velkommen til Vøyensvingen 15 AS

Formålet med disse reglene er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i borettslaget, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier.

Aksjeeierne plikter å opplyse egen husstand, og eventuelt leietagere, om innholdet av disse reglene.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende generalforsamling.

Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboere bør imidlertid alltid først søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av aksjeeiers forpliktelser mot borettslaget, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (dvs. tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller borettslagets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden. Ved utleie er aksjeeier i siste instans alltid ansvarlig.

Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret. Vår e-post adresse er: [voyensvingen15@styrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrommet.no)

#### INNHold

- § 1 Utearealer
- § 2 Kjeller, felles trapperom, loft og ganger
- § 3 Avfall
- § 4 Vask og renhold
- § 5 Vaskeri og tørkeplasser
- § 6 Oppvarming
- § 7 Ro og orden
- § 8 Dyrehold
- § 9 Bad, WC og vannledninger
- § 10 Fremleie av leiligheten
- § 11 Styret
- § 12 Parkeringsplasser
- § 13 Internett - TV
- § 14 Ventilasjon
- § 15 Brannalarmanlegg
- § 16 Skader
- § 17 Nøkler
- § 18 Callinganlegg/postkasser

#### § 1

##### UTEARIALER

1. Bakgården er et fellesareal og skal kunne brukes av alle. Bruk skjønn og pass på at aktivitet ikke er til sjenanse for andre beboere. Forlat alltid bakgården slik du selv ønsker å finne den.
2. Aktivitet i gårdsrommet skal holdes innenfor tidsrommet klokken 09:00-21:00, grunnet soverom som vender mot bakgården
3. Det er ikke tillatt med grilling i gårdsrommet. Dette kan vi gjøre i parken bak.
4. Når du er ferdig med å grille ber vi deg om ikke å sette grillen i bakgården. Her er det begrenset plass og mange barn som løper rundt omkring.
5. Pass på at inngangsdører til borettslaget holdes låst. Det er greit at dørene er åpne i tidsrom med mye aktivitet inn og ut av borettslaget. Men det forutsetter at en har oppsyn med døren.
6. Sparkesykler, akebrett og andre leker for barn må oppbevares i/ved lekekassene når det ikke er i bruk. Foreldrene har et spesielt ansvar for å følge opp dette.
7. Husk å ta inn lekene i vinterhalvåret hvis de ikke brukes.
8. Langs forstøtningsmuren mot skråningen er det plantet mange ulike typer urter. Dette er for fellesskapet og du er hjertelig velkommen til å bruke av dem. Men ikke ta mer enn du behøver, så blir det nok til alle.



9. Merk at det som er plantet i grønnsakskassene på bakkenivå er privat og vi ber om at dette respekteres.
10. Vi har for tiden satt av ca. 10 plasser for egen grønnsakskasse i bakgården. Om du ønsker din egen, ta kontakt med bakgårdskomiteen.
11. Ved luking og annet hagearbeid skal alt som kan komposteres legges i trekassen som står ved siden av kompostbeholderen (tørkeboden v/ nr. 13). Plast og annet skal resirkuleres i tråd med gjeldene regler.
12. Ved ønske om beplantning av skråningen ta kontakt med Styret eller bakgårdskomiteen. Husk at dette er et felles område og at det skal være tilgjengelig/glede for alle.
13. Private eiendeler skal som hovedregel ikke oppbevares i bakgården. Men det gjøres et unntak for leker, se punkt over. Har du noe du ønsker å dele med fellesskapet, ta først kontakt med styret før du eventuelt setter det ut.
14. Alt som står ute skal merkes med navn og leilighetsnummer. Dette gjelder også barneleker.

## § 2

### **KJELLER, FELLE TRAPPEROM, LOFT OG GANGER**

1. Inngangspartier, trappeganger, felles kjeller- og loftsrom må være frie for unødige ting. Hensatte gjenstander vil bli fjernet av vaktmester og kastet uten varsel.
2. Sykler og sportsgjenstander bes settes i sykkelrommet i hver oppgang. Husk at døren alltid skal være låst når du forlater rommet.
3. Barnevogner har egen plass under trappen i 1. etasje. Merk at her skal det kun oppbevares barnevogner som er i bruk.
4. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.
5. Lukene på taket (loftet) skal holdes lukket slik at fugler ikke flyr inn.
6. Beboerne må påse at lyset blir slukket i kjellergang og vaskeri når disse forlates.
7. Beboerne skal selv holde loft- og kjellerboder ryddige og rene for å minske faren for skadedyr o.a.
8. I den kalde årstiden må lufting i skje med forsiktighet, bare i korte perioder. Vinduene må ikke stå åpne om natten, selv ikke på sommertid. Den som setter opp vinduene har ansvaret for at de blir lukket.
9. Beboere som har egen frys/kjøøl i boden tilkopleet strøm plikter uoppfordret å melde dette inn til Styret. For tiden betales et årlig gebyr for strøm på kr. 800,-
10. Det er ikke tillatt å oppbevare gass/propan og/eller andre brennbare vesker i boden på loftet eller i kjelleren. Dette skal som hovedregel oppbevares på verandaen eller i garasjen om du leier en slik. Tillatt mengde propan/butan er i følge Direktoratet for Brannsikkerhet 23,1 kg, og 10 liter brannfarlige veske pr. boenhet.
11. Om du oppbevarer gass inne i leiligheten (f.eks til gasskomfyr), skal alarm for gassvarsling være montert der gassbeholderen er plassert.

## § 3

### **AVFALL**

1. Alt avfall skal kastes i henhold til Oslo Kommunes regler for kildesortering. Det er en container for rest-avfall og en container for papir i hver oppgang. Hvis det er fullt i containeren i din egen oppgang, benytt en av de andre i oppgangene (13,15,17 eller 19).
2. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes ut ved siden av containerene.
3. All papp skal brettes sammen så det tar minst mulig plass.
4. Glass og metall skal ikke kastes i restavfallet men leveres på kommunale henteplasser i nærmiljøet.
5. Ved inn og utflytting må beboere selv ta ansvar for kasting av flytte-esker og annet avfall som oppstår. Det samme gjelder også under oppussing. Borettslagets avfallscontainere er ikke dimensjonert for dette og slikt avfall må leveres inn på en av kommunens gjenbruksstasjoner.
6. Beboere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall/gjenstander i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., må påregne å betale alle kostnader borettslaget får i forbindelse med fjerning av dette. Ved utleieforhold vil regningen for dette automatisk bli tilsendt utleier.
7. Ved behov for fjerning av privat avfall må dette ikke midlertidig settes på fortauet, eller inntil veggen, i Vøyensvingen 13 - 19, men på gaten i ledig parkeringslomme. Dette fordi Oslo Kommune bøtelegger borettslaget for alt hensatt avfall på fortauet. Se også punkt 5.

## § 4

### **VASK OG RENHOLD**

1. Vask og renhold av trapper og ganger utføres ukentlig av borettslagets renholder. Private dørmatter skal tas inn den dagen renhold foretas.



2. Skotøy og søppelposer/annet avfall skal ikke settes utenfor leilighetene eller i trappeoppgangen.

## § 5

### VASKERI OG TØRKEPLASSER

1. Vaskeri og tørkerom kan benyttes av beboerne etter påføring på liste.
2. Etter bruk skal alle maskiner tørkes av og eventuelt søl på gulv skal vaskes vekk.
3. I den kalde årstiden må lufting i vaskeriet skje med forsiktighet, bare i korte perioder. Vinduene må ikke stå åpne om natten, selv ikke på sommertid. Den som setter opp vinduene har ansvaret for at de blir lukket.
4. Banking og lufting eller risting av møbler, tøy, tepper, sengeklær eller lignende må kun foretas på luftplassen.
5. Tøy må ikke tørkes fra balkonger eller fra vinduer.
6. På søn- og helligdager og etter kl 17.00 på dager før helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
7. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til en hver tid blir gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr. Som for eksempel maskiner i vaskeriet.

## § 6

### OPPVARMING

1. Gården har felles oppvarming og varmtvann inkludert i husleien. Vi oppfordrer alle til å ha et bevisst forhold til sitt forbruk. Sløsing fører til økte felleskostnader og belaster miljøet unødvendig.
2. Enhver beboer er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger/radiator ikke kan fryse i vinterhalvåret.

## § 7

### RO OG ORDEN

1. Bruk leiligheten slik at du ikke sjenerer andre. Bruk radio, TV, musikkanlegg og verktøy slik at naboene blir minst mulig forstyrret.
2. Aktiviteter som medfører sjenerende støy, som foreksempel banking og boring skal kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, på lørdager mellom kl. 09:00 og 17:00, og søndager mellom kl. 12:00 og 17:00.
3. Ved oppussing oppfordres det spesielt til å vise hensyn. Informer naboene om arbeidets gang og begrensn støyen mest mulig. Særlig på kveldstid og i helgene er dette viktig.
4. Musikkundervisning må bare skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
5. Ved spesielle anledninger hvor man ønsker å spille musikk o.l. ut over kvelden, skal naboene varsles i god tid. Merk at dette ikke fritar en fra de generelle regler om ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Husk at lyden forplanter seg lett i bygget, også mellom oppgangene.
6. På kveld og nattetid bes det tas spesielt hensyn ved gjennomgang i bakgården. Mange har soverom vendt denne veien og støy fra forbipasserende kan være plagsomt.
7. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.
8. Parabol/antenner, markiser, skilter eller lignende kan ikke settes opp uten at det på forhånd foreligger godkjenning fra Styret.

## § 8

### DYREHOLD

1. Ved anskaffelse av husdyr må det søkes styret om godkjenning på forhånd.
2. Aksjeeier og familie forplikter seg til å gi husdyret et forsvarlig stell og tilsyn. Husdyrhold må skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Aksjeeier og familie forplikter seg til å påse at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer og andre beboere. Støy som f.eks bjeffing, skraping, mjauing etc., skal ikke finne sted.
4. Hunder og katter skal til enhver tid være i kort stramt bånd innenfor boligområdet. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. I denne sammenhengen vil vi også opplyse om at parken bak huset (ved Biermannsgården) ikke er et fristed der en kan slippe hundene løs. Dette er et område som er avsatt spesielt for barn og unge (egen stiftelse) og som derfor krever spesiell aktsomhet.
5. Aksjeeier og familie skal påse at husdyr ikke fører til uhygieniske forhold i leiligheten eller i borettslaget for øvrig. Hundeeiere skal til enhver tid ha med seg hundeposer og plukke opp avføring som hunden legger fra seg. Urinerings på fellesområder skal omgående vaskes vekk. Katteeiere skal til enhver tid ha kattetoilet tilgjengelig for katten inne i leiligheten.



6. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.
7. Aksjeeier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som er forvoldt av husdyret.
8. Ved klage fra noen av de andre beboerne om ulemper på grunn av husdyrhold skal styret innhente skriftlig redegjørelse fra husdyreieren om forholdet.
9. Ved mislighold av ovennevnte regler vil dette bli behandlet som brudd på ordensregler/vedtekter.

## § 9

### **BAD, WC OG VANNLEDNINGER**

1. I toalettet må en ikke kaste uegnede ting som filler, bleier, sanitetsbind etc. Det må kun brukes toalettppapir.
2. Alt VVS arbeid skal være utført av autorisert installatør.
3. Det er ikke tillatt å installere oppvaskmaskiner og vaskemaskiner på varmtvannet. Det skal kun kobles på kaldtvann av autorisert rørlegger.
4. Ved behov for stenging av kraner (radiator/varmt og kaldt vann) utenfor egen leilighet, ta først kontakt med styret/vaktmester. Ved selvtekt er beboer selv ansvarlig for de feil som eventuelt måtte oppstå. Dette gjelder ikke ved akutte hendelser som f.eks. lekkasje o.a.

## § 10

### **FREMLEIE AV LEILIGHETEN**

1. Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. Ingen må flytte inn før slik godkjenning foreligger. Se for øvrig våre vedtekter.
2. Aksjeeiere som har behov for overlating av bruk (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering.
3. Gebyr for utleie er for tiden kr. 1 000,- Dette betales inn til OBOS i forbindelse med registrering av utleieforholdet.
4. Aksjeeier har ansvar overfor borettslaget for de skader og ulemper som borettslaget og de andre aksjeeierene måtte få ved hans overlating av bruk.
5. Leieboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på forsiktighet. Dette gjelder for hele husstanden og for andre personer som er gitt adgang til bruk av leiligheten (husleielovens §§ 20 og 22).

## § 11

### **STYRET**

1. Alle saker som ønskes tatt opp av Styret må sendes skriftlig. Send e-post til [voyensvingen15@styrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrommet.no)
2. Meldinger fra styret til aksjeeierene skal betraktes på samme vis som husordensreglene.

## § 12

### **GARASJER**

Borettslaget har 10 garasjeplasser for utleie. Retningslinjer for tildeling og bruk er som følger:

1. Ansiennitet til garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
2. Søknad om plass på ventelisten sendes styret
3. Ved utleie av leiligheten fryses ansienniteten på ventelisten.
4. Tildeling av garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
5. Ved utleie av leilighet vil styret tildele garasjeplass til første på ventelisten inntil vedkommende er tilbake.
6. Ved salg av leiligheten opphører leieretten.
7. Utleie eller overdragelse av leierett kan utleier(styret) dispensere fra i særlige tilfeller. Se paragraf 4 og 5 i leieavtalen for garasjeplass

## § 13

### **INTERNETT-TV**

1. Borettslaget har inkludert i felleskostnadene et TV/Internett abonnement fra Telia. Ved ønske om oppgradering, eller mangler/feil, må beboer selv melde dette inn til tilbyder.
2. Flytting av tilkoplingspunkt for TV/Internett må gjøres av autorisert installatør. Beboer må selv kontakte Telia for nærmere avtale om dette.

## § 14



## **VENTILASJON**

1. Gården er utstyrt med naturlig ventilasjon. Rent praktisk suges luft inn fra spalten over vinduene, gjennom leiligheten og ut av lukene på kjøkken og bad. Luften føres videre opp til taket over gården. For at utsuget skal fungere tilfredsstillende må ventilene på bad og kjøkken rengjøres jevnlig. Det vil si vask av ventilen og støvsuging av rørdelen rett innenfor. Dette renholdet er beboers ansvar og bør gjøres minimum en gang pr. år.
2. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bli spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfett som representerer en brannfare.
3. Montering av avtrekk gjennom eksisterende luker i yttervegg kan ikke gjøres uten at det på forhånd foreligger godkjenning fra Styret, da dette kan føre til undertrykk i den naturlige ventilasjonen.
4. Montering av nye luker i yttervegg kan ikke gjøres da dette regnes fasadeendring.

## **§ 15**

### **BRANNALARMANLEGG**

1. Gården er utstyrt med et felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Aksjeeier plikter å sette seg inn i hvordan dette fungerer.
2. Ved utleie er eier pliktig til å informere leietaker om hvordan brannvarslingsanlegget fungerer.
3. Ved nødvendig kontroll/vedlikehold av anlegget plikter beboer å være til stede eller levere nøkkel til vaktmester/Styret.
4. Ved manglende tilgang til leiligheten på avtalt tidspunkt, må beboer selv betale kostnad for ny kontroll.
5. De detektorer/sirener som er plassert i hver leilighet må ikke dekkes til, flyttes på, eller endres med hensyn til virkemåte. Ved behov for service kontakt Styret.

## **§ 16**

### **SKADER**

1. Aksjeselskapets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, polise nummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessigere tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
2. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
3. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).
4. Det er også viktig at Styret blir informert om saken. Send e-post til [voyensvingen15@styrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrommet.no)
5. Ved bruk av aksjeselskapets forsikring må aksjonær selv betale selskapets egenandel. For tiden (april -21) er dette kr. 5 000,- pr. tilfelle.
6. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
7. Den enkelte beboer er ansvarlig for utbedring av eventuelle riper og skader som oppstår i oppgangen ved inn- og utflytting.

## **§ 17**

### **NØKLER**

1. Borettslaget har felles systemnøkkel for inngangsdører og tilgang til alle fellesarealer. Det er beboers ansvar at disse ikke kommer uvedkommende i hende.
2. Nøkler skal bestilles hos Styret. Uoriginale kopier av systemnøkler vil bli konfiskert av Styret. Kostnad forbundet med låseskifte som skyldes bruk av uoriginal systemnøkkel, belastes aksjeeier.

## **§ 18**

### **CALLINGANLEGG/POSTKASSER**

1. Alle postkasser skal være merket med hvite skilt. Klistrelapper tillates kun i korte perioder i påvente av bestilt skilt.
2. Navneskilt for callinganlegg og postkasser bestilles hos styret.



Sak 5

## **Endring av vedtekter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I forbindelse med at husleiloven ble endret i 2019 er det behov for å endre §3-2 Bruksoverlating.

I dag er §3-2-1 som følger: Aksjeeiere kan ikke uten samtykke fra Styret overlate bruken av boligen til andre.

Ny tekst foreslås: Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Sistnevnte forutsetter at styret varsles om dette minst en uke før overlatingen skjer.

Teksten i dagens §3-2-3 foreslås fjernet da den nå omfattes av §3-2-1.

I dag er §3-2-3 som følger: Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

### **Styrets innstilling**

Borettslagets vedtekter må være i samsvar med loven for øvrig. Denne endringen er således kun en oppdatering i forhold til dagens lovtekst.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å endre §3-2-1 til: Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Sistnevnte forutsetter at styret varsles om dette minst en uke før overlatingen skjer.

§3-2-3 fjernes

Nummerering av §3-2-4 endres til § 3-2-3



Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 170 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Styreleder er ikke på valg i år.

Styremedlem velges for to år og varamedlemmet for ett.

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kari Bache-Andreassen**

**Per Olav Erstad**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Vigdis Arnesen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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