



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

### 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, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 909 315	2 716 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 909 315</b>	<b>2 716 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		280 015	175 849
Annen driftskostnad		2 613 954	2 963 173
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 893 969</b>	<b>3 139 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 346</b>	<b>-422 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		411	570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>411</b>	<b>570</b>
Annen finanskostnad		185 260	197 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 260</b>	<b>197 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-184 849</b>	<b>-197 335</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-169 503	-619 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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
Andre fordringer		88 455	89 837
Sum fordringer		88 455	91 346
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 207	716 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 207	716 816
Sum omløpsmidler		415 662	808 162
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 549</b>	<b>1 326 049</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		6 851 195	6 681 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 851 195</b>	<b>-6 681 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 739 195</b>	<b>-6 569 692</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		7 101 731	7 458 168
Øvrig langsiktig gjeld		331 000	331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 432 731</b>	<b>7 789 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 432 731</b>	<b>7 789 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 052	1 017
Leverandørgjeld		37 485	91 482
Skyldige offentlige avgifter		8 326	5 790
Annen kortsiktig gjeld		193 150	8 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 013</b>	<b>106 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 672 744</b>	<b>7 895 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 549</b>	<b>1 326 049</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224964

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 921 217 781  
AS VØYENSVINGEN 15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 909 315	2 716 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 909 315</b>	<b>2 716 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		280 015	175 849
Annen driftskostnad		2 613 954	2 963 173
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 893 969</b>	<b>3 139 022</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 346</b>	<b>-422 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		411	570
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>411</b>	<b>570</b>
Annen finanskostnad		185 260	197 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>185 260</b>	<b>197 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-184 849</b>	<b>-197 335</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-169 503	-619 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>



Organisasjonsnr: 921 217 781  
AS VØYENSVINGEN 15

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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
Andre fordringer		88 455	89 837
Sum fordringer		88 455	91 346
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 207	716 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 207	716 816
Sum omløpsmidler		415 662	808 162
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 549</b>	<b>1 326 049</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	6 851 195	6 681 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 851 195</b>	<b>-6 681 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 739 195</b>	<b>-6 569 692</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 101 731	7 458 168
Øvrig langsiktig gjeld	331 000	331 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 432 731</b>	<b>7 789 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 432 731</b>	<b>7 789 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 052	1 017
Leverandørgjeld	37 485	91 482
Skyldige offentlige avgifter	8 326	5 790
Annen kortsiktig gjeld	193 150	8 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>240 013</b>	<b>106 572</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 672 744</b>	<b>7 895 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>933 549</b>	<b>1 326 049</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

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

Vøyensvingen 15 AS

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 4033





## Velkommen til generalforsamling i Vøyensvingen 15 AS

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:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4033>

### 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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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. Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
5. Endring av husordensreglene §16 Skader
6. Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
7. Forslag fra beboer: Montering av belysning i bakgården
8. Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye tørkeskap
9. Forslag fra Beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye vaskemaskiner
10. Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, fjerning av ruller og oppussing av lokalet
11. Forslag fra beboer: Vedrørende utskifting av inngangsdører
12. Forslag fra beboer: Låsing av sykkelrommet
13. Forslag fra beboer: Endring av dagens kontrakt for leie av garasjeplass
14. Endring av rutiner og rammer for utbetaling av honorar til styret



15. Valg av tillitsvalgte

16. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vøyensvingen 15 AS**



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.

### Forslag til vedtak

Kim Arild Jansson (V19-H0304) og Elisabeth Hennem (V13-H0304) er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 169 503 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 169 503 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For at Styret kan avkreve beboerne for egenandel i forbindelse med bruk av borettslagets forsikring må det være en hjemmel for dette.

For å tydeliggjøre hvor grensen går mellom borettslaget og beboers plikter foreslås det derfor å legge til følgende under vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 9:

Ved bruk av aksjelagets forsikring skal aksjeeier som hovedregel selv betale den egenandel som til en hver tid påløper aksjelaget ved bruk av forsikringen. Men i de tilfeller der skaden oppstår på utstyr aksjelaget har vedlikeholdsansvar for, jf. våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og aksjelaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet i sin helhet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

### Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektenes §4-1 tilføres: Ved bruk av aksjelagets forsikring skal aksjeeier som hovedregel selv betale den egenandel som til en hver tid påløper aksjelaget ved bruk av forsikringen. Men i de tilfeller der skaden oppstår på utstyr aksjelaget har vedlikeholdsansvar for, jf. våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og aksjelaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet i sin helhet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

Sak 5

## Endring av husordensreglene §16 Skader

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at våre husordensregler skal være i samsvar med ordensreglene er det behov for å oppdatere §16 Skader i forbindelse med endring av vedtektenes §4-1 som beskrevet i saken over.

Det legges inn et nytt punkt 5 som er:

I de tilfeller der skaden oppstår på utstyr borettslaget har vedlikeholdsansvar for, jfr våre vedtekter §4- 2, frafaller kravet om egenandel og borettslaget vil betale denne. Det



samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

I tillegg er det endret enkelte beløp og saksgangen i forbindelse med melding av skade. Vedlagt følger dagens og foreslått tekst (i fet kursiv)

#### **Forslag til vedtak**

Aksjelagets ordensregler §16 endres i tråd med styrets forslag

#### **Vedlegg**

2. Endring av ordensregler paragraf 16 skader.pdf

Sak 6

### **Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Borettslaget har de siste to årene opplevd at enkelte beboere selv har gått inn i våre tekniske installasjoner med påfølgende behov for feilretting og unødvendige kostnader for aksjelaget. Eksempler på slike installasjoner er brannvarslings- og callinganlegg samt garasjeporter.

For å tydeliggjøre ansvarsplikten ved slik adferd foreslår Styret å tilføre et nytt punkt på §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Nytt punkt 10:

Ved åpning, flytting, eller på annen måte inngripen i aksjelagets tekniske installasjoner må aksjeeier selv betale alle eventuelle kostnader knyttet til dette.

#### **Forslag til vedtak**

Nytt punkt tilføres i §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt: Ved åpning, flytting, eller på annen måte inngripen i aksjelagets tekniske installasjoner må aksjeeier selv betale alle eventuelle kostnader knyttet til dette.



Sak 7

## Forslag fra beboer: Montering av belysning i bakgården

### Forslag fremmet av:

Elisabeth Hennem

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elisabeth Hennem har fremmet følgende forslag til årsmøtet: Vi er svært mange som bruker inngangene i bakgården. Om kvelden er det veldig mørkt der. Jeg ønsker at vi skal installere lys langs hele bakgården og i trappen ned fra parken, slik at det blir litt hyggeligere å gå hjem i mørketiden. Vi kan for eksempel ha lave lykter bak stakkene i skråningen og noen små lyspunkter i trappen. Jeg ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til dette.

### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å støtte forslaget om å installere lys langs hele bakgården og i trappen ned fra parken.

Vi vil i denne sammenheng opplyse om at Styret allerede har gjort et eget vedtak og budsjettet for å få lys i trappen i forbindelse med nødvendig oppgradering av denne.

Beregnet kostnad ut i fra tilbud mottatt i 2017 ca. kr. 40 000,-

### Forslag til vedtak

Det installere lys langs hele bakgården og i trappen ned fra parken

Sak 8

## Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye tørkeskap

### Forslag fremmet av:

Runa Myrvold

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Runa Myrvold har fremmet følgende forslag:

Dagens tørkeskap er gamle og det er ikke mulighet for å gjøre dem rene. De er også lite effektive og det tar tidvis lang tid å tørke tøy der. I tillegg er de slått av store deler av



sommerhalvåret. Jeg foreslår derfor å kjøpe inn nye moderne skap som kan brukes hele året og som enkelt kan rengjøres.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget om kjøp av nye tørkeskap. Som en prøveordning ønsker vi å installere et skap i hvert av vaskeriene og eventuelt utvide med flere skap om kapasiteten blir for liten. På denne måten får vi spart mye energi samtidig som vi får løst problemet rundt renhold og at skapene nå er uten varme på sommerstid.

Ut i fra de beregningene vi har gjort vil en slik investering være nedbetalt i løpet av 2-3 år. Se vedlagt utregning.

Styret har innhentet pris på to tørkeskap fra Jaco as og det vil koste oss ca. kr. 75 000,- inkl. mva.

### **Forslag til vedtak**

Det kjøpes inn nye tørkeskap til vaskeriene.

### **Vedlegg**

3. Beregning av energiforbruk for tørkeskap i vaskeriene.pdf

Sak 9

## **Forslag fra Beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye vaskemaskiner**

### **Forslag fremmet av:**

Runa Myrvold

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Runa Myrvold har fremmet følgende sak:

Jeg foreslå at kapasiteten på vaskemaskiner økes. Det vil si at begge vaskekjellere utstyres med minst en maskin hver. Dette begrunnes i at det er ofte vanskelig å få tid til vasking av flere typer tøy, og at maskinen ofte er opptatt lang tid i forveien. I travle arbeidshverdager er også flere av oss avhengig av å vaske på kvelder og i helger. De nye maskinene tar i tillegg lengere tid enn de gamle.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om kjøp av nye vaskemaskiner til begge vaskeriene. Dette fordi vi mener at behovet på det nåværende tidspunktet ikke er tilstede i nr. 19. Men



Styret ser samtidig at det er et behov for en ekstra maskin i oppgang 13 og ønsker derfor på sikt å øke maskinparken der.

Styret har fått inn tilbud på nye mindre 6 kg maskiner fra Jaco. To maskiner vil koste oss ca. kr. 70 000,- inkl. mva

#### **Forslag til vedtak**

Det kjøpes inn nye vaskemaskiner til begge vaskeriene.

Sak 10

### **Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, fjerning av ruller og oppussing av lokalet**

#### **Forslag fremmet av:**

Runa Myrvold

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Runa Myrvold har fremmet følgende forslag:

Vaskekjellerne framstår som skitne, uorganiserte og lite hensiktsmessige. De gamle rullene, som ikke lenger er i bruk, er svært skitne og plasskrevende. Videre er vinduskarmer og andre overflater svært skitne. Tørkeskapene likedan. Det ligger lag med støv og skitt nederst i tørkeskapene. Jeg foreslår derfor at vaskekjellerne oppgraderes til tidsriktig og ren standard ved at de gamle rullene fjernes og at vegger, takk og gulv males.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om fjerning av rullene og maling av vegger, tak og gulv. Dette fordi et slikt tiltak vil koste relativt mye samtidig som vi nå forventer andre store utgifter til vaskeriene. Men Styret ser et behov for bedre renhold og vil ta tak i det. Maling av deler av rommet kan eventuelt også gjøres på dugnad.

Styret estimerer kostnaden til fjerning av rullene og maling av vegg, tak og gulv til ca. kr. 50 000,-

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at de gamle rullene i vaskeriet fjernes og at gulv, tak og vegger males.



Sak 11

## Forslag fra beboer: Vedrørende utskifting av inngangsdører

### Forslag fremmet av:

Solveig Hollender

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solveig Hollender har kommet med følgende forslag:

Vi som tidligere har skiftet inngangsdøren til leiligheten, har bekostet dette selv. Jeg anser det urimelig at de resterende 11 dører blir skiftet på fellesskapets kostnader til et beløp lik kr. 200.000.-.

Hvis de resterende 11 dørene skiftes på fellesskapets regning, anser jeg det som rett at vi som allerede har påkostet utskiftingen, får refundert tilsvarende beløp, ca. kr. 12-13.000.

Forslag til vedtak: Utskifting av resterende 11 inngangsdører skal den enkelte aksjonær betale i sin helhet.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om at de enkelte beboere selv må betale kostnaden i forbindelse med oppgradering av utgangsdører til brannteknisk godkjent standard.

Vi viser her til våre vedtekter §4-2-3 som sier at: "Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen..."

Når utskifting av de resterende inngangsdørene nå er nødvendig er dette fordi vi som borettslag er forpliktet til å ivareta brannsikkerheten i bygget. Viser her til bl.a Brannteknisk tilstandsanalyse av 28.06.2019. Det er derfor ingen tvil om at dette kommer inn under selskapets vedlikeholdsplikt.

De som tidligere har skiftet ut utgangsdørene har gjort det på eget initiativ. Dette er gjort før kravet om brannsikkerhet var kjent. Det var således ikke nødvendig å bytte dørene og de som allerede har gjort dette må derfor betale for det selv.

Styret gjør oppmerksom på at dette forslaget er i strid med Aksjelagets vedtekter og kan således ikke gjennomføres uavhengig av resultat.

Forslagsstiller er gjort kjent med ovennevnte, men ønsker fortsatt å fremme forslaget.

### Forslag til vedtak

Utskifting av resterende 11 inngangsdører skal den enkelte aksjonær betale i sin helhet.



Sak 12

### **Forslag fra beboer: Låsing av sykkelrommet**

**Forslag fremmet av:**

Marianne Jensen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Marianne Jensen har kommet med følgende forslag:

Det bør være egen lås til sykkelbod, er jo en dør der allerede hva med å sette inn låser på den/de? Ikke holdbart at søppel og sykler har samme dør, den står stadig oppe, vi som glemmer, eller de som tømmer. Min ble stjålet for 2 år siden, flere tusen i tap der !

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om å montere egen lås på døren inn til sykkelrommene da vi mener kost/nytte ikke står i forhold. Skal sykkelbodene bli innbrudd siker må en i tillegg til å montere systemlås også bytte dørene.

Styret har undersøkt pris på montering av nye dører og låser og estimerer en total pris på ca. kr. 50 000,-

**Forslag til vedtak**

Det monteres egen lås på døren inn til sykkelrommet

Sak 13

### **Forslag fra beboer: Endring av dagens kontrakt for leie av garasje plass**

**Forslag fremmet av:**

Marianne Jensen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Marianne jensen har kommet med følgende forslag:

Garasjer; bør ikke hele ordningen på sikt avvikles? Ikke lengre en logikk i at 10 parkeringsplasser for borettslaget skal ta minst like mange plasser av ute/beboerparkeringen. Skal vel heller ikke se bort ifra at deler av gaten blir satt av til sykkelveinettet etter hvert, og ennå vanskeligere å parkere i gaten.



Noen av garasjene kan brukes til f.eks sykkelbod eller bildeling Garasjer: syntes-«rettferdighetsprinsippet» bør gjelde her, f.eks ved at man har plassen for 2-3 år av gangen, ikke for «livstid» Da kan flere få luksusen det er med egen parkering, og alt det medfører av plass til dekk osv. osv.

Forslag til vedtak: Dagens ordning med løpende kontrakt for leie av garasjer opphører og det innføres tidsbegrensede avtaler på 2-3 års varighet.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om at dagens ordning med løpende kontrakt for leie av garasjer opphører og det innføres tidsbegrensede avtaler på 2-3 års varighet.

Styret har undersøkt saken og slik leiekontrakten er utformet så kan ikke årsmøtet vedta ovennevnte forslag. Dette grunner i §6 i leiekontrakten. Den sier: "Utleiers oppsigelsesrett er begrenset til de tilfeller der leiekontrakten opphører, leietaker ikke lenger benytter garasjeplassen til parkering for husstanden og ved vesentlig mislighold." Det betyr at dagens kontrakter ikke kan gjøres tidsbegrenset. Som en konsekvens av dette kan forslaget uavhengig av resultat ikke gjennomføres.

### **Forslag til vedtak**

Dagens ordning med løpende kontrakt for leie av garasjer opphører og det innføres tidsbegrensede avtaler på 2-3 års varighet.

Sak 14

## **Endring av rutiner og rammer for utbetaling av honorar til styret**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har siden januar måned søkt etter ny styreleder for borettslaget. Styret har vært i kontakt med syv aktuelle beboere, og det har blitt lagt ut informasjon på Vibbo samt at alle aksjonærer har fått e-post om saken. Vi har dessverre ikke fått noen til å stille som kandidat til ledervervet.

Av de tilbakemeldingene vi har fått, fra de aktuelle kandidatene, mener Styret at vi må gjøre noe med avlønning og utbetaling av honoraret. Enkelt sagt ønsker Styret å endre dette slik at honorar utbetales månedlig (som annet arbeid) med en øvrig årlig finansiell ramme. Dette tror vi gjør vervet mer attraktivt, kan enklere kombineres med annet arbeid og vi håper at det vil føre til at noen fra borettslaget vil ta jobben som styreleder.

Våre vedtekter sier at det er årsmøtet som fastsetter styrets honorar. Fram til nå har honoraret blitt utbetalt i etterkant av styreperioden, og styret har fått en samlet sum



for hele perioden. Styret ønsker nå å endre på dette og betale ut honorar løpende pr. måned. Det betyr at årsmøtet må godkjenne at styrets honorar betales ut på forskudd.

Styret er opptatt av at dette skal gå riktig for seg og at alle aksjonærer skal være trygge på hva dette vil koste. Vi ønsker derfor at årsmøtet skal godkjenne en maksimal ramme for hva som kan utbetales i honorar for kommende år (2022/2023). Dette vil bli behandlet som annen lønn/honorar, og OBOS og vår revisor vil ta hånd om det praktiske rundt dette.

Styret har bedt Klaus Hennum om å bistå Styret som styreleder, i en overgangsperiode, for å forsøke å finne en ny intern kandidat. Hvis forslaget blir nedstemt vil en slik bistand ikke finne sted og vi må i stedet raskt finne en ekstern styreleder og behandle saken gjennom en ekstraordinært generalforsamling.

Styret er kritisk til å hyre inn ekstern styreleder. Dette er grunnet i tidligere erfaring med ekstern styreleder i vårt borettslag, at det samlet vil bli et dårligere arbeid for borettslaget og føre til mer arbeid for interne styremedlemmer og at man mister nærhet til beboerne og sakene. I tillegg viser vår beregning at det vil koste oss vesentlig mer enn hva styrets forslag innebærer.

Vedlagt til saken følger et budsjett for for hva en ekstern kontra en intern styreleder vil koste borettslaget. Det viser at en intern kandidat med dette forslaget vil føre til økte kostnader på ca. kr. 75 000,-. Skulle forslaget bli nedstemt, og vi i stede må finne en ekstern kandidat, vil kostnadene øke vesentlig mer.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet/generalforsamlingen godkjenner at honorar til styret i perioden 2022/2023 utbetales på forskudd pr. mnd. Det settes en maksimal ramme for styrehonoraret i denne perioden på kr. 275 000,-

#### **Vedlegg**

4. Kostnader ved intern kontra ekstern styreleder 2022.pdf



Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

I årets valg skal det velges ny styreleder og et varamedlem.

Til vervet som varamedlem stiller Vigdis Arnesen.

Når det gjelder styreleder har Styret ikke greid å finne noen kandidat til vervet. Styret har derfor forespurt Klaus Hennum om han i en overgangsperiode kan bistå styret med å finne en ny leder.

Under forutsetning av at Styrets forslag til endring av rutiner og rammer for utbetaling av honorar vedtas, sak 14, vil han bistå fram til 15.06.22.

Vi gjør oppmerksom på at Klaus Hennum i saken står til valg på et år. Dette er kun av tekniske årsaker for å få gjennomført årsmøtet. Han vil således uansett ikke bistå som styreleder lenger enn til 15.06.22.

Så snart ny leder er funnet vil det bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for valg av vedkommende.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Klaus Hennum

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vigdis Arnesen

Sak 16

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrets arbeid for denne perioden er gjort rede for i Styrets årsrapport. Det er avholdt 11 styremøter og behandlet 127 ordinære saker.

Antatt arbeidsmengde utgjorde 0,3 årsverk



Godtgjørelse for Styret i perioden 2021/22 foreslås satt til kr 175 000,-. Dette er en økning på kr. 5 000,- fra 2021 og som tilsvarer ca. konsumprisindeks i samme periode.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/22 settes til kr. 175 000,-



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Klaus Fredrik Henum	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Per Olav Erstad	Vøyensvingen 15
Varamedlem	Vigdis Arnesen	Vøyensvingen 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS

Aksjeselskapet består av 70 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.

Vøyensvingen 15 AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har Styret avholdt 11 styremøter og behandlet 127 ordinære saker. I tillegg kommer daglig e-post, telefonsamtaler og uformelle møter.

Styret har i denne perioden arbeidet med følgende saker:

- Brannsikkerhet
- Vedlikehold
- Vaktmestertjenesten
- Energieffektivisering
- Gjennomgang av avtaler/besparelser
- Bakgården
- Beboersaker
- Informasjon og kommunikasjon med beboerne
- Gjennomføring av systematisk HMS i borettslaget

Du kan lese mer detaljert om de ovennevnte punktene under.

I tillegg kommer alle løpende oppgaver som Styret er tildelt. Det være seg økonomi, rapportering, oppfølging av avtaler, møteforberedelser og annet diverse arbeid.

Styret får i snitt 15-20 henvendelser i uka (e-post, tlf, sms, besøk). Dette er i fra beboere, leverandører, eiendomsmeglere og andre. Ofte krever dette oppfølging. Spesielt i forbindelse med anbud og igangsettelse av arbeid.

Arne Aarsæther gikk ut av styret i august 2021 av personlige årsaker. Styret har ikke sett behov for å supplere seg i inneværende periode.

Styreleder har siden sist årsmøte ført oversikt over medgått arbeidstid og har registrert ca. 7 timer pr. uke til dette. I tillegg kommer det arbeid de enkelte styremedlemmene nedlegger. Totalt gir det ca. 0,3 årsverk.

## Brannsikkerhet

I løpet av det siste året er følgende gjort:

- Det er montert nødlys i alle oppgangene og øvrige fellesarealer
- Det er foretatt kontroll av alle brannslukningsapparater tilknyttet de enkelte leilighetene.
- Garasjeanlegget er tilkoblet det øvrige brannvarslingsanlegget i gården
- Det er foretatt årlig kontroll av eksisterende brannvarslingsanlegg og utstyr

Vi har fortsatt noen problemer med brannvarslingsanlegget som ble montert for to år siden. Enkelte detektorer har dårlig kontakt med styringsenheten p.g.a svake signaler i det trådløse nettet. Dette er noe som jobbes med og som dekkes av garantien.

Vi har også noen utfordringer med brukerfeil. Ved utløsning av alarm i leilighet er det enkelte beboere som tar ned detektoren og plukker ut batteriene. Dette må ikke gjøres da det blir registrert som en feil på anlegget og som må feilrettes. Eventuelle kostnader rundt slike brukerfeil må den enkelte beboer selv betale.

Du finner mer informasjon om dette tema på [vibbo.no](http://vibbo.no) under emnet «Brannvarslingsanlegg».



I neste styreperiode vil Styret prioritere å få skiftet ut inngangsdørene til de av leilighetene som ikke tilfredsstiller dagens krav til brannsikkerhet.

## Vedlikehold

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siste år:

- Utskifting av dørpumper på alle inngangsdører, april 2021
- Reparasjon av muren rundt tørkeboden ved nr. 19
- Reparasjon av fasaden (fakkene i 17 og 19) ut i mot bakgården, mai 2021
- Behandling av alle leiligheter og fellesarealer mot Skjeggkre, desember 2021
- Alle oppgangene har blitt sjekket av vaktmesteren og nødvendig sparkling og maling er utført der det har vært nødvendig, jan/feb 2022

I tillegg har Styret i samarbeid med OBOS Prosjekt AS fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne omhandler nødvendige tiltak de neste fem årene. Planen gir klare føringer på hva som er nødvendig å gjøre. Ved utarbeidelse av denne planen har det utløst en rabatt på 15 % på vår forsikring i Tryg.

Vedlikeholdsplanen er i sin helhet lagt ut på vibbo.no under emnet «vedlikehold»

## Energieffektivisering

Borettslaget har en stor utfordring i forhold til energieffektivisering. Vi har et gammelt bygg med et fjernvarmeanlegg hvor de enkelte radiatorene ikke har termostat. Dette gjelder i både leilighetene, vaskerianlegg og øvrige fellesareal. Med høye energipriser koster dette oss dyrt og det er således viktig å ta tak i.

Styret mener derfor vi må jobbe med dette på både kort og langsiktig plan. Inneværende år har Styret gjort følgende tiltak:

- Varmen i radiatorene og tørkeskapene er på nattestid (23:00 – 05:30) blitt redusert
- Det er innhentet anbud på termostater på alle radiatorer i fellesarealene
- Det er innhentet anbud på nye tørkeskap da dagens skap bruker mye energi kombinert med et de er svært lite effektive.
- Varmen i oppgangene og i fellesarealene er senket i den grad det er mulig uten at vi risikerer frostskafer på rør og andre tekniske installasjoner.
- Ytterdørene mot bakgården er forsøkt tettet mot trekk, men de er nå så gamle at her må en større renovering til.

Styret har også arbeidet med å få inn et anbud på bergvarme for å vurdere om dette kan redusere våre energiutgifter. Vi har nettopp mottatt et tilbud, men det er enda ikke styrebehandlet. Uansett resultat vil en slik sak måtte legges fram for årsmøtet om det skulle bli aktuelt.

Vi har også sett litt på muligheten for montering av solceller på taket. Dette er så langt vi kan vurdere et svært lønnsomt prosjekt for borettslaget, da vi har store takflater som relativt enkelt kan oppgraderes til strømproduksjon. Men det forutsetter at vi ser dette i sammenheng med øvrig vedlikehold av taket.

I kommende periode ønsker Styret å bytte ut eksisterende tørkeskap i begge vaskeriene med nye energiokonomiske skap. Dette vil redusere energiforbruket mye, samtidig som kapasiteten øker.



## Gjennomgang av avtaler/besparelser

Styret har også dette året hatt et kritisk blick på våre utgifter og om det finnes muligheter for å spare. Følgende er her gjort:

- Ny avtale om leie av matter i inngangspartiet, besparelse på årsbasis ca. kr. 10 000,-
- 15 % reduksjon på forsikringspremie i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan, besparelse kr. 13 800,-
- Overgang fra egen vaktmester til eksternt vaktmesterfirma, besparelse ca. kr. 68 000,- på årsbasis. Merk at i denne summen inngår ikke kostnader til temporære oppgaver som vår tidligere vaktmester utførte, men som vi nå må betale ekstra for. Eksempler på dette er snømåking og annet forefallende arbeid som ikke inngikk i hans løpende arbeidsinstruks.
- Det er innhentet tilbud på installasjon av vannmåler. Vi betaler i dag ca. kr. 320 000,- årlig for vann og kloakk. Mye tyder på at dette beløpet vil bli redusert om vi betalte etter forbruk. Styret vil vurdere lønnsomheten av måler kontra dagens ordning i tiden framover.

## Vaktmestertjenesten

Styret har gjennom året jobbet aktiv med vaktmesteren for å bistå i de oppgavene han er tildelt. Ordningen med fri bolig for lønn ble også endret til et vanlig arbeidsforhold der vaktmesteren leier tjenesteleiligheten, slik det ble informert om i forbindelse med forrige årsmøte.

I løpet av året som gikk har vaktmesteren sagt opp sin stilling og hans siste arbeidsdag var 28.02.22.

I den forbindelse har styret bestemt at vi, som en prøveordning, ønsker å leie inn et vaktmesterfirma for å løse våre praktiske behov de neste to årene. Fra 1. mars vil således Rene Bygårder AS være vårt vaktmesterfirma de neste to årene. Vaktmesterleiligheten vil i samme tidsrom bli leid ut.

Du finner mer informasjon om dette tema på [vibbo.no](http://vibbo.no) under emnet «Vaktmester».

## Bakgården

Våre uteområder er i stadig utvikling og er blitt en viktig del av borettslagets fellesarealer. I sommerhalvåret ser vi her stor aktivitet fra tidlig morgen til sen ettermiddag. Mange beboere legger ned et stort arbeid og Styret vil takke alle og enhver som bidrar til å bedre bomiljøet på denne måten. Spesielt vil vi trekke fram bakgårdskomiteen som både organiserer, men også står for mye av det praktiske arbeidet.

I løpet av det siste året har følgende skjedd:

- Kjøpt inn fire nye bord pluss en ny Oslobenk
- Fem nye plantekasser er kjøpt inn og tatt i bruk av beboerne
- Det har kommet mye ny beplantning i skråningen i forbindelse med tildeling av midler fra Urbant landbruk
- Det er gjennomført en førjulsmarkering med tenning av fire juletrær
- Sendt inn ny søknad om støtte fra Oslo kommune, Urbant landbruk

I tiden framover ønsker vi å legge tregulv i tørkeboden i nr. 13 og bygge en ny kompostbinge der. Vi ønsker også å oppgradere trappen ned fra Biermannsgården slik at den blir sklisikker på vinterstid, samt få belysning av trappen.

**Konflikthåndtering**

Styret har i denne perioden måtte bruke mye tid på håndtering av en større konflikt i borettslaget. Advokat er koblet inn og det jobbes aktivt med saken. Konflikten vil ikke kunne få konsekvenser for andre enn de saken handler om. På grunn av taushetsplikt vil det ikke bli gitt flere opplysninger.

**Informasjon og kommunikasjon med beboerne**

1. april 2021 kom det nye lovregler i Lov om Borettslag og Lov om Eierseksjonssameier. En av endringene omhandler elektronisk kommunikasjon med eierne.

Tidligere måtte det hentes inn et aktivt samtykke for at styret skulle kunne kommunisere elektronisk med eier. Nå er det endret slik at Styret kan kommunisere med eierne elektronisk, med mindre en boligeier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon.

I denne forbindelse er det viktig å understreke at beboer har ansvaret for å holde sin kontaktinformasjon oppdatert. Dette gjøres på vibbo.no under «min profil».

I løpet av året har Styret lagt ut 18 nyhetsmeldinger på vibbo.no. Tjenesten er organisert slik at alle beboere får melding når nyheter legges ut. Ut i fra de tilbakemeldingene vi har fått så fungerer dette godt.

I tillegg til vibbo.no administrerer også Styret en felles Facebook gruppe for beboerne. Det er her viktig å understreke at vibbo.no er borettslagets offisielle nettside, mens Facebook er primært for kommunikasjon mellom beboere.

Begge sidene brukes mye 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/>

**Gjennomføring 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
- Radon måling av leilighetene på bakkeplan
- Evaluering av HMS arbeidet og avtaler tilknyttet dette
- Informasjon til beboere om borettslagets HMS arbeidet
- Brannvern, viser til eget avsnitt om brannsikkerhet i denne rapporten



Det gjenstår fortsatt å ferdigstille all nødvendig dokumentasjon om bygningsmassen og teknisk infrastruktur. Dette er spesielt uheldig ved akutte hendelser som lekkasjer o.l. Styret vil derfor prioritere å få dette ferdig i tiden framover.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 909 315.  
Dette er nært til budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 893 969.  
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring og drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 169 503 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 175 649.

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 935 594 til større vedlikehold som omfatter midler til arbeid av ventilasjonsanlegget samt normalt vedlikehold.

### 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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 19 596. Da vi innværende år har gjennomført en vedlikeholdsplan er dette beløpet redusert med kr. 13 800 til netto kr. 5 796.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vøyensvingen 15 AS.

### Lån

Vøyensvingen 15 AS har lån i OBOS-banken.

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Vøyensvingen 15.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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

Penneo Dokumentnøkkel: UOEA1-37NC3-XTAUD-MGTSJ-POEK1-ZXZCG



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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: UOEAAL-37NC3-XTAJD-MGTSJ-POEK1-ZXZCG



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 872 780	2 706 300	2 920 000	3 041 000
Andre inntekter	3	36 535	10 306	9 000	133 300
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 909 315</b>	<b>2 716 606</b>	<b>2 929 000</b>	<b>3 174 300</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-110 015	-35 849	-23 265	-155 448
Styrehonorar	5	-170 000	-140 000	-165 000	-174 250
Revisjonshonorar	6	-7 950	-9 616	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-2 150	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 463	-110 318	-112 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-46 718	-16 265	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-568 351	-1 306 723	-379 000	-935 594
Forsikringer		-144 196	-178 426	-187 000	-149 964
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-448 521	-442 478	-451 784	-462 999
Energi/fyring	10	-781 798	-367 557	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-318 284	-312 682	-320 000	-326 000
Andre driftskostnader	11	-115 835	-152 422	-103 600	-116 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 893 969</b>	<b>-3 139 022</b>	<b>-2 416 149</b>	<b>-3 132 255</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 346</b>	<b>-422 416</b>	<b>512 851</b>	<b>42 045</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	411	570	0	0
Finanskostnader	13	-185 260	-197 905	-237 000	-209 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-184 849</b>	<b>-197 335</b>	<b>-237 000</b>	<b>-209 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-169 503</b>	<b>-619 751</b>	<b>275 851</b>	<b>-166 955</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-169 503	-619 751		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<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		5 927	10 266
Kundefordringer		0	1 509
Forskuddsbetalte kostnader		82 528	79 571
Driftskonto OBOS-banken		299 532	713 024
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 842	0
Sparekonto OBOS-banken		23 833	3 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>415 662</b>	<b>808 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 549</b>	<b>1 326 049</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-6 851 195	-6 681 692
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 739 195</b>	<b>-6 569 692</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 101 731	7 458 168
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 432 731</b>	<b>7 789 168</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 029	8 283
Leverandørgjeld		37 485	91 482
Skyldige offentlige avgifter	19	8 326	5 790
Påløpte renter		1 052	1 017
Annen kortsiktig gjeld	20	173 121	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 013</b>	<b>106 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 549</b>	<b>1 326 049</b>



12

Vøyensvingen 15 AS

Pantstillelse	21	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2022

Styret i AS Vøyensvingen 15

Klaus Fredrik Hennum/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

	2 175
Felleskostnader	748
	384
Rehabilitering bad	000
	321
Digital-Tv og bredbånd	720
Garasje	90 360
	<b>2 971</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>828</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-88 452
Rehabilitering bad	-6 000
Digital-Tv og bredbånd	-4 596
	<b>2 872</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>780</b>

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

Innflytningsgebyr	14 150
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	400
Skilt	185
Tilskudd Oslo kommune urbant landbruk	20 000
Utleie	800
	<b>36 535</b>
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>36 535</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-62 800
Påløpte feriepenger	-6 406
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Fri bolig	-41 064
Naturalytelser speilkonto	49 848
Arbeidsgiveravgift	-41 060
Yrkesskadeforsikring	251
	<b>-110</b>
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>015</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 2020/2021, og er på kr 170 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 950.

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

Juridisk bistand	-43 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 218
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 718</b>

Beløp til juridisk bistand er i forbindelse med en konflikthåndtering i borettslaget. Viser til rapport Styrets arbeid.

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

Drift/vedlikehold bygninger	-41 306
Drift/vedlikehold VVS	-7 836
Drift/vedlikehold elektro	-39 476
	-218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	035
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 519
	-241
Drift/vedlikehold brannsikring	179
Egenandel forsikring	-10 000
	-568
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>351</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-319
	138
	-129
Renovasjonsavgift	383
	-448
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>521</b>

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

Elektrisk energi	-36 253
	-745
Fjernvarme	546
	-781
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>798</b>

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

Container	-7 288
-----------	--------



Driftsmateriell	-2 954
Lyspærer og sikringer	-947
Renhold ved firmaer	-76 673
Andre fremmede tjenester	-882
Trykksaker	-5 550
Andre kontorkostnader	-5 974
Telefon/bredbånd	-10 729
Porto	-1 024
Bank- og kortgebyr	-3 411
Velferdskostnader	-404
	<b>-115</b>
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>835</b>

Beløp Telefon/bredbånd er for to styreperioder, 2020 og 2021

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>411</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

	-146
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	208
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 803
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 189
Andre rentekostnader	-60
	<b>-185</b>
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>260</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

	517
Kostpris/bokført verdi 1955	887
	<b>517</b>
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>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. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	622 518	
Nedbetalt i år	34 128	
		-813 354

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-950 000	
Nedbetalt tidligere	9 219	
Nedbetalt i år	37 282	
		-903 499

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	6 719	
Nedbetalt i år	27 190	
		-566 091

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010	-6 845 929	
Nedbetalt tidligere	1 769 305	
Nedbetalt i år	257 837	
		-4 818 787

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 101 731**

---

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

Opprinnelig 1955	-344 000
Regulering innskudd 2015	13 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-331 000**

---

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

Forskuddstrekk	-3 842
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 484

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-8 326**

---

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 406
Påløpte kostnader	-166 715
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-173 121</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
Pantelån	7 101 731
<b>TOTALT</b>	<b>7 432 731</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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

Aksjeselskapet har fra 01.03.22 avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder AS. De er her fast en dag pr. uke og utfører løpende vedlikehold etter avtale med Styret.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene. De er her fast en dag pr. uke og utfører løpende vedlikehold etter avtale med Styret.

### 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 til postkassen 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.

Fra og med 25.05.2021 skal alle skader meldes direkte til Styret. Send e-post til: [voyensvingen15@styrerommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerommet.no)

Ved akutte hendelser der det er fare for større skader, ta omgående kontakt med styreleder eller andre i Styret.



Ved bruk av aksjeselskapets forsikring må aksjonær selv betale selskapets egenandel i de tilfeller der aksjoner selv har vedlikeholdsplikt på utstyret. Viser her til våre vedtekter. For tiden er egenandelen på kr. 6 000,- pr. tilfelle. (Vannskade kr. 10 000,-)

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 i hver leilighet. Hvert femte år skal utstyret kontrolleres. Sist kontroll av brannslukningsapparater var i mai 2021.

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/bruks overlating finner du på [vibbo.no](http://vibbo.no) «Min Bolig».

### 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

2021	Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen	Firesafe AS
2021	Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19)	Mur & Pipeservice AS
2021	Installasjon av nødllys i alle oppganger/fellesareal	Firesafe AS
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 trappeopp ganger	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Rehabilitering av alle baderom	
2003	Nye garasjeporter	
1998/99	Rehabilitering av fasader på fremsiden	
1998/99	Utskiftning av alle vinduer	



## Forslag til endring av ordensregler § 16 SKADER

### Dagens tekst: § 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@styrerrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerrommet.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.

## Ny overskrift foreslås: § 16 SKADER OG FORSIKRING

### *Foreslåtte endringer i fet kursiv*

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. ***All skader skal meldes til Styret. Send e-post til [voyensvingen15@styrerrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerrommet.no)***
4. Ved bruk av aksjeselskapets forsikring må aksjonær selv betale selskapets egenandel. For tiden (mars-22) er dette kr. 6 000,- pr. tilfelle. ***Ved vannskader er egenandelen på kr. 10 000,-***
5. ***I de tilfeller der skaden oppstår på utstyr borettslaget har vedlikeholdsansvar for, jfr våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og borettslaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet er at aksjeieier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.***
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.



Ark1

## Beregning av energikostnader for tørkeskap i vaskeriene

	Strømpris kWt til forbruker	Forbruk kWt	Bruk i antall timer pr. døgn	Bruk i antall måneder pr. år	Antall skap	Pris energi total
Nåværende tørkeskap	kr 1,50	4	24	8	2	kr 69 120
Nye skap 8 kg	kr 1,50	3	8	12	2	kr 25 920

Dagens skap har et energiforbruk avhengig av temperaturen ute. Fra to uavhengige kilder har de anslått at skapene bruker mellom 2 og 10 kWt i snitt gjennom hele døgnet.

De nye skapene har i følge spesifikasjonene fra Jaco en tørketid på 42 minutter for 8 kg tøy. Da det er langt i fra alle som bruker tørkeskapene har vi estimert en gjennomsnittlig bruk på åtte timer alle årets dager.

De økonomiske beregningene er foretatt av Styret på grunnlag av informasjon fra Jaco as

Vedlegg 3

Side 1

39 av 45

Beregning av energiforbruk for tørkeskap i vaskeriene.pdf



Ark1

## Kostnader ved intern kontra ekstern styreleder

	Intern	Ekstern
Dagens styrehonorar samlet inkl AGA	kr 199 675	

### Estimert kostnad ved ekstern ledelse

Ekstern styreleder, tilbud fra Styre & Ledelse AS, kr. 150 pr. boenhet pr. mnd + AGA		kr 143 766
Kostnad ved formidling av styreleder (Styre & Ledelse AS)		kr 22 500
Variabelt tillegg ut over fast honorar, 1 time pr uke a kr. 1 500,- + AGA		kr 88 998
Honorering av styremedlemmer ved ekstern leder 3 stk a kr. 35 000,- + AGA		kr 119 805

<b>Sum</b>		<b>kr 375 069</b>
------------	--	-------------------

### Nytt forslag til honorering:

Ramme for avlønning av styreleder kr. 170 000 pr år + AGA	kr 193 970	
Ramme for avlønning av to styremedlemmer kr. 70 000 + AGA	kr 79 870	

<b>Sum</b>	<b>kr 273 840</b>	
------------	-------------------	--

	Intern	Ekstern
<b>Økning av honorar sett i forhold til dagens nivå</b>	<b>kr 74 165</b>	<b>kr 175 394</b>

AGA = Arbeidsgiveravgift (14,1 %)

I beregningen over ser vi for oss en timelønn for styreleder på kr. 600,- og for medlemmer på kr. 450,- Det er her tatt høyde for at dette arbeidet kommer på toppen av annen løn og således skattes der etter.

Til sammenlikning betaler vi i dag følgende timepris til:

- OBOS rådgivningstjeneste kr. 1 320,- pr. time inkl. mva
- OBOS advokat kr. 3 000,- pr. time inkl. mva
- Firesafe, serviceteknikker kr. 1 395,- pr. time inkl. mva

Side 1

Vedlegg 4

40 av 45

Kostnader ved intern kontra ekstern styreleder 2022.pdf



## 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 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.04.22

**Selskapsnummer:** 4033 **Selskapsnavn:** Vøyensvingen 15 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kim Arild Jansson (V19-H0304) og Elisabeth Hennum (V13-H0304) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 169 503 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

Nytt punkt i vedtektenes §4-1 tilføres: Ved bruk av aksjelagets forsikring skal aksjeeier som hovedregel selv betale den egenandel som til en hver tid påløper aksjelaget ved bruk av forsikringen. Men i de tilfeller der skaden oppstår på utstyr aksjelaget har vedlikeholdsansvar for, jf. våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og aksjelaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet i sin helhet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

- For  
 Mot

**Sak 5 Endring av husordensreglene §16 Skader**

Aksjelagets ordensregler §16 endres i tråd med styrets forslag

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtektenes §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

Nytt punkt tilføres i §4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt: Ved åpning, flytting, eller på annen måte inngripen i aksjelagets tekniske installasjoner må aksjeeier selv betale alle eventuelle kostnader knyttet til dette.

- For  
 Mot

**Sak 7 Forslag fra beboer: Montering av belysning i bakgården**

Det installere lys langs hele bakgården og i trappen ned fra parken

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye tørkeskap**

Det kjøpes inn nye tørkeskap til vaskeriene.

For

Mot

**Sak 9 Forslag fra Beboer: Oppgradering av vaskeriet, innkjøp av nye vaskemaskiner**

Det kjøpes inn nye vaskemaskiner til begge vaskeriene.

For

Mot

**Sak 10 Forslag fra beboer: Oppgradering av vaskeriet, fjerning av ruller og oppussing av lokalet**

Det foreslås at de gamle rullene i vaskeriet fjernes og at gulv, tak og vegger males.

For

Mot

**Sak 11 Forslag fra beboer: Vedrørende utskifting av inngangsdører**

Utskifting av resterende 11 inngangsdører skal den enkelte aksjonær betale i sin helhet.

For

Mot

**Sak 12 Forslag fra beboer: Låsing av sykkelrommet**

Det monteres egen lås på døren inn til sykkelrommet

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 13 Forslag fra beboer: Endring av dagens kontrakt for leie av garasje plass**

Dagens ordning med løpende kontrakt for leie av garasjer opphører og det innføres tidsbegrensede avtaler på 2-3 års varighet.

For

Mot

**Sak 14 Endring av rutiner og rammer for utbetaling av honorar til styret**

Årsmøtet/generalforsamlingen godkjenner at honorar til styret i perioden 2022/2023 utbetales på forskudd pr. mnd. Det settes en maksimal ramme for styrehonoraret i denne perioden på kr. 275 000,-

For

Mot

**Sak 15 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Klaus Hennum

**Varamedlem** (1 skal velges)

Vigdis Arnesen

**Sak 16 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/22 settes til kr. 175 000,-

For

Mot

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](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.