

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

## Borettslaget Vøyenløkka

### INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

### GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenløkka

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Vøyenløkka** avholdes:

**Tid:** 07. mai 2026, kl. 18:00

**Sted:** Sagene Samfunnshus

## Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

## Følgende saker skal behandles

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2025
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Sak 3** Fastsettelse av styrehonorar for 2025
- Sak 4** Forslag om oppheving av vedtektene § 26:
- Sak 5** Låneopptak IN ordning
- Sak 6** Rehabilitering/bytte av tak
- Sak 7** Forslag om bytte av internettleverandør
- Sak 8** Bytte av utgangsdør
- Sak 9** Budsjett 2026
- Sak 10** Valg

Oslo, 13.04.2026

**Styret i Borettslaget Vøyenløkka**

## Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Vedlegg A - Informasjon om Administrativ IN-ordning
- Vedlegg B – Avtale om administrativ IN-ordning
- Fullmaktsskjema

# Sak 1            Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav:            Orienteringssak

## Styrets årsrapport for 2025

### 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Astrid Midtsund
Styremedlem:	Julien Jabot
Styremedlem:	Simen Rendalsvik Solbak
Styremedlem:	Sébastien Dahl
Styremedlem:	Carl Tobias Dietrichson
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk Solaja
Varamedlem:	Åse Holte

### 2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn:	Borettslaget Vøyenløkka
Antall andeler:	115
Kommune:	Oslo
Borettslagets org.nr.:	953443821
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	81385562

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

**HMS**

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

**3. EIERSKIFTER**

11 andeler har skiftet eier i 2025.

**4. STYRETS ARBEID I 2025**

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling avholdt 14 styremøter. I tillegg har styret hatt flere arbeidsmøter og løpende dialog per e-post og telefon knyttet til større pågående prosjekter.

Styrets viktigste oppgave er å representere alle andelseiere og ivareta borettslagets samlede interesser. I saker som håndteres mellom generalforsamlingene opptrer styret på vegne av fellesskapet.

**Utvalgte saker fra 2025 til informasjon:****Informasjonsflyt**

Styret kan kontaktes gjennom borettslagets hjemmeside ([vøyenlokka.no](http://vøyenlokka.no)), og nøkkelbestillinger og kontakt med vaktmesteren er også tilgjengelig på denne siden. Vi anbefaler at beboere følger borettslaget på Facebook, da denne siden oppdateres jevnlig (Borettslaget Vøyenløkka) med nyheter og nyttig informasjon for andelseiere. I tillegg har vi et Beboertorg, som også er en facebook side, hvor alle beboere kan kjøpe, selge, bytte eller gi bort ting.

### **HMS**

Det har vært gjennomført to HMS-runder siden forrige generalforsamling. Det ble registrert avvik i noen oppganger i forhold til frie rømningsveier, og styret minner om at **det ikke er tillatt å lagre noe i fellesarealer** for å sikre brannsikkerheten.

Barnevogner må parkeres i barnevognsskur i bakgården. Kontakt styret for leie av dette hvis du er ny beboer.

### **Dugnader**

På grunn av fasaderehabilitering og stillas både i bakgård og på utsiden ble høstdugnaden utsatt. Styret bestilte imidlertid kontainer en helg 2025, slik at beboere kunne bli kvitt søppel og skrot i oppgangen og fellesarealer.

Vårdugnad arrangeres 25. april og vi skriver mer om det når det er utført.

### **Porttelefon og inngangsport**

Porttelefonene begynner å bli gamle og det har vært noen henvendelser til styret om problemer med disse.

Minner om: [Den \(oppdaterte\) hjelpeartiklen på borettslagets nettside.](#)

### **Pelias**

Borettslaget har (fortsatt) avtale med Pelias som er jevnlig på befaring for å bekjempe gnagere. Det har ikke vært noe særlig til aktivitet fra gnagere, annet enn i en utbygd kjeller i TG3 og noe gnaging på åte i bakgård utenfor GJ6. Det skal sies at stillas-arbeidet har vanskeliggjort inspeksjon av åtestasjoner på utsiden av bygget den siste tiden. Noen åtestasjoner har forsvunnet, dette er meldt til entreprenør og skal på plass igjen.

Minner om viktigheten av å: ikke la dører ut til bakgård stå åpne, ikke legge søppel utenfor søppelsilo og om å holde det rent og ryddig i kjellere og boder.

### **Internett**

Avtalen med Global Connect går ut til høsten. Det har vært en del frafall av Internett-forbindelsen i 2025 og sist rundt jul, men det har vært stabilt så langt i 2026. Styret har hentet inn tilbud fra andre leverandører, se egen sak (4).

Minner om viktigheten av: å melde ifra til Internett-leverandør ved feil, slik at feil fortere blir oppdaget og rettet. Styret har i liten grad mulighet til å bistå ved frafall av Internett-forbindelse, men kan gjerne varsles når andelseier melder ifra til leverandør.

### **Strøm / Norgespris**

Det har kommet noen henvendelser der enkelte beboer ønsker å oppgradere sikringene til leilighetene sine. Det er viktig at dette går gjennom styret, slik at mengden strøm vi har til rådighet fordeles rettferdig. Borettslaget har per dags dato ikke bestilt Norgespris.

### **Stoppekraner / vannmåler**

Styret jobber med å få oversikt over vann inn og ut av borettslaget. Stoppekraner skal merkes, og rustne stoppekraner skal byttes. Vi vurderer å få installert vannmåler for å betale kun for vannet vi faktisk bruker.

Minner om: noen har stoppekraner i leilighetene sine, viktig å vite hvor disse er og å vite hvilke stoppekraner i kjeller som går til kranene i leiligheten din. Vann og avløpsetaten har ett døgnåpent telefonnummer: 23 44 09 00, anbefaler alle å lagre dette.

### **Luftkvalitet**

Det ble anbefalt å lukke ventiler over vinduer under fasaderehabilitering, husk å åpne disse igjen. Minner om: det er naturlig / passivt avtrekk gjennom luftekanaler i bygget: de som har elektrisk vifte koblet til disse **må fjerne de**, da de forstyrrer den naturlige ventilasjonen i bygget og skaper problemer for naboene i oppgangen din.

### **Leker i bakgård**

Det vil bli etablert ett skilt der barneleker og barnesykler og lignende skal stå. Minn barna på å rydde etter seg og ta gjerne en runde selv etter att barna har vært ute og lekt.

### **Utleieleiligheter i TG 13 B**

Begge leilighetene har vært utleid i litt over ett år. I forbindelse med dette oppdaget styret at én av leilighetene formelt sett ikke er registrert som leilighet, men som kontor i de kommunale registrene.

Styret har derfor startet en prosess for bruksendring fra kontor til leilighet. Lokalet har vært brukt som leilighet i mange år, og det er ikke gjort endringer i planløsningen på lang tid. Likevel må bruksendringen behandles gjennom en formell søknadsprosess.

For å sikre en korrekt behandling har styret engasjert en arkitekt som bistår med søknaden til Plan- og bygningsetaten (PBE). Søknaden planlegges sendt til PBE før påske.

Når bruksendringen er godkjent og enheten er registrert som leilighet, vil styret starte prosessen med salg av boligen.

### **Julegrantenning**

Første søndag i advent samlet små og store seg igjen til julegrantenning i bakgården – en tradisjon som de siste årene har blitt svært populær blant beboerne i borettslaget. Også i år var oppmøtet stort, og mange tok turen for å markere starten på adventstiden sammen med naboer.

I år hadde borettslaget et spesielt stort og flott juletre, som ble et fint midtpunkt i bakgården. Som følge av fasaderehabiliteringen har deler av utebelysningen vært ute av drift gjennom vinteren. Juletrelysene fikk derfor stå oppe gjennom vintermånedene og har bidratt til å skape lys og stemning i gårdsrommet – til glede for beboerne.

Det var beboer Zuzana som tok på seg ansvaret for å organisere julegrantenningen i år. Arrangementet samlet både nye og gamle naboer til en hyggelig stund med gløgg, julekaker og gode samtaler i førjulsstemning. Tradisjonen tro ble det også sunget julesanger rundt treet. Styret vil rette en stor takk til Zuzana og alle andre beboere som bidro til å gjøre arrangementet til en hyggelig og inkluderende start på adventstiden.

### **Barnevogns skur**

Borettslaget disponerer 20 barnevogns garasjer som er plassert sentralt i bakgården. Mange av disse er i bruk, men få har søkt styret om tildeling av plass. Styret har derfor startet et arbeid for å få oversikt over hvem som bruker de ulike garasjene. Det er fortsatt flere garasjer i bruk uten at det er oppgitt navn på bruker. Arbeidet med å kartlegge bruken av barnevogns garasjene vil fortsette.

### **Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.**

### **Forsikringsaker**

Borettslagets forsikring er Gjensidige. Styret har i løpet av året håndtert flere forsikringsaker av ulik karakter. Sakene har blant annet omfattet vannlekkasjer i enkelte leiligheter, samt meldinger om mulige skadedyr og andre bygningsmessige forhold som har krevd nærmere undersøkelser. I tillegg har det vært enkelte skader på vinduer og andre bygningsdeler hvor beboere har vært i kontakt med forsikringselskap for videre oppfølging. Styret har i disse sakene bistått med koordinering og dialog der det har vært nødvendig. Forsikringsaker håndteres fortløpende i samarbeid med borettslagets forsikringselskap og berørte beboere.

Beboere kan selv melde inn saker på følgende måte:

1. Gå til <http://www.gjensidige.no>
2. Velg Logg inn (ved bruk av BankId)
3. Klikk meld skade
4. Velg 'Borettslag og sameier'
5. Klikk 'jeg forstår' på bekreftelse at styret vil bli varslet.
6. Fyll ut skademeldingen.

Man trenger borettslagets forsikringsnummer, som er: 81385562

## 5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

### **Fasaderehabilitering**

Fasaderehabiliteringen som har pågått fra forsommeren 2024 er nå ferdigstilt. Det gjenstår noen små utbedringer som er avtalt med Front Entreprenør, som f.eks uteområder, beplantning etc. Front vil også utbedre ytterdørene til våren, både i bakgården og ut mot gaten. I all hovedsak er arbeidet med fasadene ferdigstilt.

Under fasaderehabiliteringen ble det oppdaget lekkasjer i taket, og anbefaling fra entreprenør er at taket bør skiftes innen få år. Se egen sak 3

Som informert om på ekstraordinær GF ble det oppdaget prosjekteringsfeil på balkongene i bakgården. I Thurmanns gate ble utbedring av feilen utført samtidig med at fasadene ble ferdigstilt, men i GJG var fasadearbeidene ferdigstilt, og vi mottok tilbud fra Front på i overkant av 1,6mill for å utføre de nødvendige arbeidene våren 2026. Det ble i denne forbindelse vedtatt av ekstraordinær GF å utvide eksisterende lån med NOK 1mill. for å kunne håndtere kostnaden forbundet med dette.

Disse arbeidene vil starte rett over påske og pågå i ca. 2 måneder. Det er avtalt med Front at de kun setter opp stillaser der de arbeider, og flytter dette videre ettersom seksjonene blir ferdigstilt. Dette for at arbeidet skal ta minst mulig plass, og være så skånsomt som mulig.

### **Økonomi, lån og budsjett**

Året har vært preget av høy lånebelastning som følge av fasaderehabiliteringen. Styret har tett dialog med forretningsfører om likviditet, løpende utgifter og lånebetingelser.

Det ligger til styrets mandat til enhver tid, i samarbeid med forretningsfører, å vurdere eventuelle fremtidige justeringer av felleskostnader.

Forretningsfører har anbefalt styret å heve fellesutgiftene med 6% i 2026. Dette for å kunne bære borettslagets løpende utgifter på en forsvarlig måte.

Styret har undersøkt muligheten og mottatt informasjon om administrativ IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Ordningen krever vedtak i generalforsamlingen og foreslås som sak til avstemning ved årets GF. (Sak 2, vedlegg A og B)

### **El-tilsyn og avtale om 5-årig sjekk av det elektriske anlegget**

Som omtalt i forrige årsrapport inngikk borettslaget i 2024 avtale med Fagerborg Installasjon om periodisk kontroll av det elektriske anlegget som en del av borettslagets vedlikeholdsplan. Ved første tilsyn i 2024 ble det registrert en rekke mindre avvik som krevde oppfølging.

I løpet av 2025 har styret fulgt opp tilsynsrapporten i samarbeid med elektriker. Samtlige registrerte avvik i kategori TG2 er nå utbedret av Fagerborg Elektro. Dette

omfattet totalt 90 avvik som ble vurdert som vesentlige. Arbeidet har blant annet omfattet oppfølging av forhold i sikringsskap, kontroll av kurser og utbedring av enkelte installasjoner i fellesarealene.

I tillegg ble et senere registrert avvik knyttet til stikkledningen i Thurmanns gate 9 utbedret. Arbeidet innebar utskiftning av hele stikkledningen og ble utført av Datek Installasjon.

Som flere beboere kanskje har lagt merke til i mørketiden, har utelysene i bakgården ikke vært i drift. Årsaken er en jordfeil i anlegget. Utbedringen av feilen ble utsatt i fjor som følge av pågående fasadearbeider og vinterforhold.

Styret har også mottatt flere henvendelser fra beboere om muligheten for å øke hovedsikringen i enkelte leiligheter. I den forbindelse har styret arbeidet med å få bedre oversikt over kapasiteten i det elektriske anlegget. Borettslaget forsynes i dag fra to ulike transformatorer, og kapasiteten i området er noe begrenset. Det er også variasjon i kapasiteten på overbelastningsvernet i de ulike oppgangene, hvor enkelte oppganger allerede ligger nær maksimal utnyttelse av tilgjengelig effekt. En eventuell oppgradering av den sentrale kapasiteten kan vurderes på sikt dersom behovet øker. Muligheter, omfang og kostnader ved et slikt tiltak må i så fall vurderes nærmere av installatør i samråd med Elvia.

Beboere som ønsker å øke hovedsikringen i egen leilighet må avklare dette med styret på forhånd via engasjert elektriker. Endringen må også godkjennes av Elvia, som er endelig beslutningstaker i slike saker.

Oslo, den 13.04.2026

**Styret i Borettslaget Vøyenløkka**

## Sak 2    Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

**Flertallskrav:**        Alminnelig flertall

### **Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**

Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 11 956 057,-, mot et budsjettert overskudd på kr 336 525,-. Underskuddet skyldes den pågående fasaderehabiliteringen og er finansiert med låneopptak.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Restanser på andel felleskostnader:**

Ved årsskiftet var det kr 142 542,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 40 843,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

# Resultatregnskap

## Borettslaget Vøyenløkka

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		5 293 968	5 297 136	4 074 720
Andre inntekter	2	696 148	698 096	664 753
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 990 116</b>	<b>5 995 232</b>	<b>4 739 473</b>
Andre personalkostnader	3	268 683	268 135	272 699
Kommunale avgifter		1 421 401	1 383 905	1 313 248
Vedlikehold	4	12 408 460	477 500	7 814 008
Driftskostnader	5	924 833	947 000	961 795
Honorarer	6	987 613	375 000	698 877
Forsikring		691 401	642 000	611 391
Andre kostnader	7	51 897	90 000	114 288
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 754 286</b>	<b>4 183 540</b>	<b>11 786 305</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 764 170</b>	<b>1 811 692</b>	<b>-7 046 833</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	540 358	395 833	378 368
Finanskostnader	9	1 732 245	1 871 000	1 105 952
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-1 191 887</b>	<b>-1 475 167</b>	<b>-727 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 956 057</b>	<b>336 525</b>	<b>-7 774 417</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-11 956 057	0	-7 774 417
<b>Sum overføringer</b>		<b>-11 956 057</b>	<b>0</b>	<b>-7 774 417</b>

# Balanse

## Borettslaget Vøyenløkka

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler		1 717 647	1 717 647
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10</b>	<b>1 717 647</b>	<b>1 717 647</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		142 542	114 922
Andre fordringer		30 559	29 785
Bankinnskudd mv.	11	2 933 183	14 866 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 106 285</b>	<b>15 011 031</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 823 932</b>	<b>16 728 678</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		34 300	34 300
Annen egenkapital		-27 593 882	-15 637 825
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-27 559 582</b>	<b>-15 603 525</b>
<b>Gjeld</b>			
Borettsinnskudd	13	1 321 965	1 321 965
Langsiktig gjeld	14	29 944 405	30 689 478
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 266 370</b>	<b>32 011 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		41 323	34 727
Leverandørgjeld		961 836	135 454
Skyldige offentlige avgifter		12 000	18 000
Påløpte kostnader		101 917	132 580
Annen kortsiktig gjeld		68	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 117 144</b>	<b>320 761</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 383 514</b>	<b>32 332 204</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 823 932</b>	<b>16 728 678</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>15</b>	<b>31 266 370</b>	<b>32 011 443</b>

OSLO, 31.12.2025 / 13.04.2026  
Styret for Borettslaget Vøyenløkka

Astrid Durdei Midtsund  
Styrets leder

Carl Tobias Dietrichson  
Styremedlem

Sebastian Dahl  
Styremedlem

Simen Rendalvik Solbak  
Styremedlem

Julien Michel Pierre Jabot  
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipp

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter - utleieleiligheter	266 548	350 000	217 432
Bredbånd	355 075	348 096	341 376
Andre inntekter	74 525	0	105 945
<b>Sum</b>	<b>696 148</b>	<b>698 096</b>	<b>664 753</b>

## Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Lønn til ansatte	0	0	4 000
Feriepenger	480	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	33 135	33 135	33 699
Arb.giv.avg.avsatt lønn/honorar	68	0	0
<b>Sum</b>	<b>268 683</b>	<b>268 135</b>	<b>272 699</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

#### Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	12 032 691	100 000	7 623 546
Vedlikehold utearealer	13 296	20 000	11 698
Vedlikehold bygning innv.	3 750	25 500	10 033
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	43 961	40 000	51 771
Vedlikehold porter	0	0	2 370
Vedlikehold VVS	19 852	0	0
Egenandel forsikring	36 000	12 000	10 000
Vedlikehold elektro	196 937	200 000	49 003
Vedlikehold garasjeanlegg	0	0	495
Brannsikkerhet	42 307	30 000	50 649
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	1 560	0	0
Diverse vedlikehold	18 106	50 000	4 442
<b>Sum</b>	<b>12 408 460</b>	<b>477 500</b>	<b>7 814 007</b>

Vedlikehold bygning utv. er kostnader til den pågående fasade renoveringen

#### Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Festeavgift	104 904	110 000	104 904
Strøm fellesanlegg	107 984	120 000	122 663
Renhold	24 450	25 000	29 260
Annen renovasjon	44 496	50 000	65 744
Skadedyrkontroll	14 211	17 000	14 099
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	10 000	8 508
Vaktmester og trappevask	258 144	265 000	256 569
Vaktmestertjenester ekstraarb.	21 565	0	0
Data- Og Kontorutstyr	431	0	0
Hjemmeside/internett	2 710	0	0
Kabel-TV	0	0	2 570
Internet/ Bredbånd	345 939	350 000	357 479
<b>Sum</b>	<b>924 833</b>	<b>947 000</b>	<b>961 796</b>

#### Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	20 069	15 000	13 519
Forretningsførersel	148 600	148 600	143 576
Ekstra forretningsførersel	3 938	5 000	16 156
Andel systemkostnader	6 400	6 400	1 600
Beboerportal	0	0	7 695
Honorar juridisk bistand	53 200	100 000	0
Konsulentjenester	755 406	100 000	516 331
<b>Sum</b>	<b>987 613</b>	<b>375 000</b>	<b>698 877</b>

## Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	4 199	5 000	4 099
Generalforsamlinger	13 900	20 000	20 550
Styremøter og styreutgifter	12 708	15 000	15 967
Dugnader, Tilstelninger	1 484	10 000	10 117
Bankomkostninger	15 382	10 000	17 173
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	4 224	30 000	46 378
Øreavrounding	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>51 897</b>	<b>90 000</b>	<b>114 288</b>

## Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 143	345 833	250
Bankrenter	472 802	0	317 667
Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring ASA	66 412	50 000	60 450
<b>Sum</b>	<b>540 358</b>	<b>395 833</b>	<b>378 367</b>

## Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	122	0	3 570
Renter 8398.71.28928	348 836	408 000	406 953
Renter 8398.71.41053	236 171	272 000	271 414
Renter 8398.71.45911	145 905	172 000	170 041
Renter 8398.72.46599	991 211	1 019 000	240 974
Andre Finanskostnader	10 000	0	13 000
<b>Sum</b>	<b>1 732 245</b>	<b>1 871 000</b>	<b>1 105 952</b>

## Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	1 700 347	1 700 347
Vaktmesterbolig - motpost	17 300	17 300
<b>Sum</b>	<b>1 717 647</b>	<b>1 717 647</b>

I henhold til lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr.106 §33, jf. §7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktvilkår fra 01.11.2021 i 70 år eller til Vøyenløkka borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten jf. tomtefesteloven §36 .

### Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44622	132 840	721 144
Plasseringskonto (31+) 9666.01.58089	2 151 216	13 513 876
Bn 9235.24.08621	649 127	631 305
<b>Sum</b>	<b>2 933 183</b>	<b>14 866 325</b>

### Note 12 Egenkapital / Udekket tap

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	34 300	34 300
Udekket tap 01.01.	-15 637 825	-7 863 408
Årets resultat	-11 956 057	-7 774 417
<b>Udekket tap 31.12.</b>	<b>-27 559 582</b>	<b>-15 603 525</b>

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

### Note 13 Borettsinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Borettsinnskudd	1 321 965	1 321 965
<b>Sum</b>	<b>1 321 965</b>	<b>1 321 965</b>

**Note 14 Langsiktig gjeld**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>Handelsbanken - Lån 28928</b>		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielsesdato 18.02.2038</i>		
<i>Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2008	10 600 000	
Avdrag tidligere år	4 510 850	
Avdrag i år	307 770	
<b>Saldo pr 31.12.</b>	<b>5 781 380</b>	<b>6 089 150</b>
<i>Kr. 3 851 787 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
<b>Handelsbanken - Lån 41053</b>		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielse 2041</i>		
<i>Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2012	6 000 000	
Avdrag tidligere år	1 909 365	
Avdrag i år	140 991	
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>3 949 644</b>	<b>4 090 635</b>
<i>Kr. 3 044 194 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
<b>Handelsbanken - Lån 45911</b>		
<i>Nedbetales over 25 år - Innfrielse 2038</i>		
<i>Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2013	4 000 000	
Avdrag tidligere år	1 448 104	
Avdrag i år	125 264	
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>2 426 632</b>	<b>2 551 896</b>
<i>Kr. 1 637 532 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
<b>Handelsbanken - Lån 46599</b>		
<i>Nedbetales over 35 år - Innfrielse 2059</i>		
<i>Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2024	18 000 000	
Avdrag tidligere år	42 203	
Avdrag i år	171 048	
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>17 786 749</b>	<b>17 957 797</b>
<i>Kr. 16 679 741 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12</b>	<b>29 944 405</b>	<b>30 689 478</b>

**Note 15 Pant**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 31 244 405 sikret ved pant.  
Pantobligasjonen er på kr. 31 000 000. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr 1 700 347.

## Note Disponible midler

	Regnskap 2025
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>14 708 271</b>
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-11 956 057
Tilbakebetalig av depositum	-6 000
Avdrag langsiktig gjeld	-745 073
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 001 141</b>
Årets endring i disponible midler	-12 707 130
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	3 106 285
- Kortsiktig gjeld	1 105 144
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 001 141</b>

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenløkka

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vøyenløkka.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap for 2025</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li></ul>
---	---

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025. 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

---

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Andre forhold

---

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor ønsker vi å presisere at av borettsinnskuddet på kr 1 321 965, er kr 21 965 ikke tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

### Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-23 07:46:17 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

20 valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Sak 3                      Fastsettelse av styrets honorar for 2025

**Flertallskrav:**            Alminnelig flertall

### **Fastsettelse av styrets honorar for 2025:**

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 243 000,-.

På generalforsamlingen i 2024, før oppstart av fasaderehabiliteringen, ble det vedtatt en ekstra prosjektkompensasjon til styret på kr 70 000 som kompensasjon for betydelig merarbeid, tapt arbeidstid knyttet til møter og prosjektoppfølgning på dagtid, samt den samlede belastningen det omfattende prosjektet medførte for styret.

Denne prosjektkompensasjonen er per i dag ikke utbetalt, da prosjektet ikke ble avsluttet innen den opprinnelig forutsatte ettårsperioden. Prosjektet har vist seg mer omfattende enn antatt og har strukket seg over to år.

Styret foreslår derfor at den tidligere vedtatte prosjektkompensasjonen på kr 70 000 utbetales i 2026, og fremmer samtidig forslag om tilsvarende prosjektkompensasjon på kr 70 000 for prosjektets andre år.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar styrehonorar for 2025 på kr 243 000. I tillegg utbetales tidligere vedtatt prosjektkompensasjon på kr 70 000, samt vedtas prosjektkompensasjon for prosjektets andre år på kr 70 000.

## Sak 4 Forslag om oppheving av vedtektene § 26:

### Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

#### Bakgrunn for saken:

På ekstraordinær generalforsamling 26. november 2025 ble vedtektene § 26 drøftet i forbindelse med spørsmål om sammenslåing av leiligheter. Generalforsamlingen vedtok da at sammenslåing kun kan tillates innen samme branncelle, og at sammenslåing på tvers av brannceller alltid skal behandles av generalforsamlingen. Den konkrete søknaden som lå til grunn for saken ble samtidig nedstemt.

Diskusjonen i møtet avdekket imidlertid også en mer grunnleggende utfordring knyttet til vedtekts strukturen. Styret vurderer at dagens § 26, som gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av hele eller deler av leiligheter, **står i et uklart og til dels motstridende forhold til øvrige vedtekter**, særlig §§ 10 og 15.

Vedtektene §§ 10 og 15 slår fast at bygningsmessige arbeider og tiltak som går utover vanlig forvaltning, herunder ombygging, påbygging og andre vesentlige endringer av bygning eller grunn, krever generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall. Sammenslåing av leiligheter vil i de fleste tilfeller innebære nettopp slike tiltak, både bygningsmessig, juridisk og økonomisk..

#### Forslag til vedtak:

Vedtektene § 26 – *Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter* – oppheves i sin helhet.

#### Styrets innstilling:

Styret vurderer at § 26 bidrar til uklarhet om beslutningsmyndighet og kan skape forventninger om at sammenslåinger kan godkjennes administrativt, selv i tilfeller der tiltaket etter sin art bør behandles av generalforsamlingen. For å sikre en entydig, forutsigbar og vedtektsmessig korrekt praksis, mener styret at det er hensiktsmessig å fjerne § 26 i sin helhet. Oppheving av § 26 innebærer ikke et generelt forbud mot sammenslåing av leiligheter, men innebærer at **alle slike tiltak må behandles etter de alminnelige reglene i vedtektene**, særlig §§ 10 og 15, og dermed avgjøres av generalforsamlingen.

## Sak 5      Låneopptak IN ordning

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** To tredjedels flertall

### **Bakgrunn for saken:**

På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Borettslaget har over de siste årene opparbeidet seg en relativt høy fellesgjeld, og det er forventet at gjelden vil kunne øke ytterligere i årene fremover, blant annet som følge av kommende vedlikeholdsbehov som utskifting av tak.

En IN-ordning vil gi den enkelte andelseier mulighet til å nedbetale deler av eller hele sin andel av fellesgjelden. Dette kan gi økt fleksibilitet, blant annet ved at man kan benytte egne midler eller oppnå bedre lånebetingelser i egen bank. Ordningen kan også bidra til økt attraktivitet ved salg av bolig.

Samtidig innebærer ordningen enkelte ulemper. Nedbetalt gjeld kan ikke tilbakeføres, ordningen medfører økt administrasjon og noe høyere felleskostnader, og andelseiere vil fortsatt være formelt ansvarlige for borettslagets samlede gjeld.

Ordningen, herunder kostnader, praktiske forhold og avtalegrunnlag, er nærmere beskrevet i vedlegg A og B.

### **Forslag til vedtak:**

Styret oppretter IN-ordning for borettslaget.

### **Styrets innstilling:**

Styret vurderer at en IN-ordning har både fordeler og ulemper. Ordningen kan gi økt fleksibilitet og valgfrihet for den enkelte andelseier, men medfører også økt administrasjon og kostnader for fellesskapet.

På denne bakgrunn har styret valgt å legge saken frem for generalforsamlingen uten en entydig anbefaling.

Styret foreslår at generalforsamlingen tar stilling til om IN-ordning skal innføres i borettslaget.

## Sak 6                      Rehabilitering/bytte av tak

Forslagsstiller:        Styret

Flertallskrav:         Alminnelig flertall

### Bakgrunn for saken:

Som tidligere orientert om har det under fasadeprosjektet blitt avdekket flere lekkasjer i taket. Entreprenøren har så langt utført rundt 15 reparasjoner, hovedsakelig i områdene mot takskjegget der vann har trengt inn i murveggen. I ett tilfelle har dette ført til vannskade i en leilighet, og i ett tilfelle i en loftsbod. Alle lekkasjene er foreløpig midlertidig utbedret, men det er usikkert hvor lenge disse løsningene vil holde taket tett.

Foreløpige indikasjoner tilsier at et slikt prosjekt, inkludert rehabilitering av piper, kan koste rundt **15 millioner kroner inkl. mva.** Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å starte arbeidet med å innhente tilbud på utskifting av taket, slik at borettslaget kan ta stilling til et konkret prosjekt med kjent kostnadsramme.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på takprosjekt. Innhentede tilbud legges frem for andelseierne til beslutning på en **ekstraordinær generalforsamling før sommeren 2026**, hvor det stemmes over om prosjektet skal gjennomføres.

## Sak 7 Forslag om bytte av internettleverandør

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Bakgrunn for saken:**

I forbindelse med at kontrakten med HomeNet går ut, og i forlengelse med generell misnøye med stabiliteten på tilgangen til Internett i borettslaget har styret bedt om pristilbud fra andre leverandører. Som før, vil beboere som ønsker tilgang til lineær-TV, få mulighet til å kjøpe dette separat.

Styret har fått tilbud fra: Altibox, Blix, Obos-nett, Telenor og Telia og har også bedt om nytt tilbud fra Global Connect. Nåværende pris er 266/mnd, de nye tilbudene varierer fra 159 til 319kr per måned.

Noe av det som har vært undersøkt er: om det brukes aktivt utstyr i kjelleren og om det så er tilkoblet en UPS (som tar over ved strømbrudd), hvilke TV-pakker som kan kjøpes og hva de koster, hvor fort service/teknikker-team rykker ut ved fellesfeil og om de skal ha egne nøkler, bindingstid, hastighet, hvor moderne ruterne er, hvorvidt de tilbyr ekstra-ruter til utbygde leiligheter og om det er mulig å reservere seg mot CGNAT (kan skape trøbbel på noen nettsider eller ved gaming)

Etter vurdering har vi valgt å gå for tilbudet til Obos nett. De har moderne rutere, billigst pris, ett service-team som skal kunne rykke ut fort ved feil, og mange TV-pakker de som ønsker å ha det kan velge mellom. Med tilbudet følger en éngangskostnad på 7000kr for etablering av UPS-løsning i kjelleren, som vil eies av borettslaget.

Byttet vil skje høsten 2026.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret mandat til å bytte Fiberleverandør fra Global Connect til Obos Nett.

## Sak 8      Bytte av utgangsdør

**Forslagsstiller:**      Dag Backer

**Flertallskrav:**      Alminnelig flertall

### **Bakgrunn for saken:**

Mange dører fra trapp inn til leiligheter er gamle, utette slik at kulde trenger inn i leilighet, og oppfyller muligens ikke dagens brannstandarder

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen ber styret å innhente tilbud på dør til leilighet, inklusive innsetting og fjerning av gammel dør, som oppfyller felles brannstandard og utseende slik at det blir enhetlig og pent. Utskiftingene er frivillig da mange allerede har skiftet dør. Styret tar en rask gjennomgang og finner ut om det er dører som ikke svarer til brannteknisk standard og pålegger skifte av dør (om det er mulig?) om krav ikke er oppfylt. Styret lager en ordning for felles innkjøp og betaling.

### **Styrets innstilling:**

Styret har behandlet forslaget om felles utskifting av inngangsdører til leilighetene. En tilsvarende sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2021. Forslaget om å endre vedtektene slik at ansvar for inngangsdørene skulle overføres fra andelseier til borettslaget, fikk ikke tilstrekkelig flertall og falt mot 18 stemmer.

Styret har diskutert saken på nytt, men mener at ansvarsfordelingen som ble opprettholdt i 2021 fortsatt er hensiktsmessig. Inngangsdørene er en del av den enkelte leilighetens branncelle, og det er derfor viktig at den enkelte andelseier sørger for at døren holder nødvendig standard med hensyn til brannsikkerhet, tetthet og lydisolering.

Styret vil også peke på at borettslaget står foran flere større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer. Dette vil kreve betydelige økonomiske ressurser og medføre et stort arbeid for styret. Styret vurderer derfor at det ikke er hensiktsmessig å starte et nytt felles prosjekt knyttet til utskifting av alle inngangsdører på nåværende tidspunkt.

Samtidig mener styret det er viktig å sikre et helhetlig uttrykk i oppgangene. Dersom en andelseier bytter inngangsdør, må den derfor ha samme utseende som øvrige dører i oppgangen. Styret kan også bidra til å finne en egnet dørtype eller leverandør, slik at borettslaget opprettholder et enhetlig uttrykk og eventuelt kan oppnå rabatterte priser.

Styret anbefaler derfor at dagens ordning opprettholdes, hvor andelseier har ansvar for utskifting av egen inngangsdør, men at døren skal være av en type som gir et likt og helhetlig uttrykk i oppgangen.

## Sak 9                      Budsjett 2026

**Flertallskrav:**            Orienteringssak/Alminnelig flertall

### **Budsjettet for 2026:**

Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 1 293 938,-.

Budsjettet forutsetter 6% økning i felleskostnader fra 01.01.2026. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

**Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.**

## Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	3 105 804	5 293 968
<b>Felleskostnader</b>	<b>3 105 804</b>	<b>5 293 968</b>
3610 Leieinntekter - utleieleiligheter	390 000	266 548
3691 Andel lånekostnader	2 509 160	0
3764 Bredbånd	381 000	355 075
3900 Andre inntekter	50 000	74 525
<b>Andre inntekter</b>	<b>3 330 160</b>	<b>696 148</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>6 435 964</b>	<b>5 990 116</b>
5090 Feriepenger	0	480
5330 Styrehonorar	243 000	235 000
5331 Avsatt Styrehonorar	140 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	54 003	33 135
5401 Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	68
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>437 003</b>	<b>268 683</b>
6320 Kommunale avgifter	1 455 000	1 421 401
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>1 455 000</b>	<b>1 421 401</b>
6600 Vedlikehold bygning utv.	1 700 000	12 032 691
6605 Vedlikehold utearealer	218 000	13 296
6610 Vedlikehold bygning innv.	135 000	3 750
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	43 961
6620 Vedlikehold VVS	20 000	19 852
6621 Egenandel forsikring	12 000	36 000
6625 Vedlikehold elektro	50 000	196 937
6642 Brannsikkerhet	39 500	42 307
6655 Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	1 000	1 560
6690 Diverse vedlikehold	10 000	18 106
<b>Vedlikehold</b>	<b>2 205 500</b>	<b>12 408 460</b>
6330 Festeavgift	110 000	104 904
6340 Strøm fellesanlegg	120 000	107 984
6360 Renhold	35 000	24 450
6380 Annen renovasjon	20 000	44 496
6381 Skadedyrkontroll	20 000	14 211
6785 Vaktmester og trappevask	268 000	258 144
6786 Vaktmestertjenester ekstraarb.	0	21 565
6800 Data- Og Kontorutstyr	0	431
6910 Hjemmeside/internett	3 000	2 710
7691 Internet/ Bredbånd	381 000	345 939
<b>Driftskostnader</b>	<b>957 000</b>	<b>924 833</b>
6700 Revisjon	16 000	20 069

## Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2026

	<b>Budsjett 2026</b>	<b>Regnskap 2025</b>
6710 Forretningsførsel	154 000	148 600
6711 Ekstra forretningsførsel	5 000	3 938
6714 Andel systemkostnader	6 700	6 400
6725 Honorar juridisk bistand	0	53 200
6750 Konsulenttjenester	100 000	755 406
<b>Honorarer</b>	<b>281 700</b>	<b>987 613</b>
7500 Forsikringspremie	706 000	691 401
<b>Forsikring</b>	<b>706 000</b>	<b>691 401</b>
7400 Kontingenter	5 000	4 199
7700 Generalforsamlinger	10 000	13 900
7710 Styremøter og styreutgifter	15 000	12 708
7711 Dugnader, Tilstelninger	10 000	1 484
7770 Bankomkostninger	10 000	15 382
7790 Diverse kostnader	30 000	4 224
7797 Øreavrunding	0	0
<b>Andre kostnader</b>	<b>80 000</b>	<b>51 897</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>6 122 203</b>	<b>16 754 286</b>
 <b>Driftsresultat</b>	 <b>313 761</b>	 <b>-10 764 170</b>
 <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	1 143
8051 Bankrenter	11 250	472 802
8070 Andre finansinntekter	50 000	66 412
<b>Finansinntekter</b>	<b>61 250</b>	<b>540 358</b>
8150 Renter leverandører	0	122
8151 Renter 8398.71.28928	308 226	348 836
8152 Renter 8398.71.41053	212 109	236 171
8153 Renter 8398.71.45911	129 561	145 905
8154 Renter 8398.72.46599	1 019 053	991 211
8170 Andre Finanskostnader	0	10 000
<b>Finanskostnader</b>	<b>1 668 949</b>	<b>1 732 245</b>
 <b>Netto finansresultat</b>	 <b>-1 607 699</b>	 <b>-1 191 887</b>
 <b>Årets resultat</b>	 <b>-1 293 938</b>	 <b>-11 956 057</b>

## Sak 10 Valg av styre og valgkomité

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### Kort om valg i borettslag:

Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens bestemmelse. Disse kan bare velges blant andelseierne.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

### Valg av styre

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Astrid Midtsund	Valgt for 1 år i 2025 – på valg
Styremedlem: Simen Rendalsvik Solbak	Valgt for 2 år i 2024 – på valg
Styremedlem: Sébastian Dahl	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Carl Tobias Dietrichson	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Julien Jabot	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Magnus Bjørnbekk	Valgt for 2 år i 2024 – på valg
Varamedlem Åse Holte	Valgt for 2 år i 2025

### Valgkomitéens innstilling

Styreleder: Sébastian Dahl	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Astrid Midtsund	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Marte Midtsund / Kjetil Mulelid	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Carl Tobias Dietrichson	ikke på valg
Styremedlem: Julien Jabot	ikke på valg
Varamedlem: Zuzanna Bang Jensen	velges for 2 år i 2026
Varamedlem Åse Holte	ikke på valg

### Valg av valgkomité

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Valgkomité: Tor Andre Kvarekvål	Valgt for 1 år i 2025 – på valg
Valgkomité: Zuzana Bang Jensen	Valgt for 1 år i 2025 – på valg

## VEDLEGG A:

### Administrativ ordning individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

#### Generelt:

Enqvist Boligforvaltning AS tilbyr sine kunder mulighet til å inngå en avtale om individuell nedbetaling av Boligselskapets gjeld.

Dette er en såkalt administrativ IN-ordning, da individuell innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av boligselskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

#### Forutsetninger

- Det må fattes en beslutning i årsmøte/generalforsamling om å inngå en slik ordning (alminnelig flertall).
- Avtalen kan kun gjelde lån med flytende rente.
- Lånet kan etter dette ikke refinansieres (det kan være mulig å flytte lånet til en annen bank)
- Boligselskapet tegner avtale om inngåelse av en administrativ IN-ordning med Enqvist Boligforvaltning AS.
- Det vil være mulig å inngå avtale for inntil 2 av boligselskapets låneforhold.
- Innfrielse kan skje en eller to ganger årlig (reguleres i avtalen), til bestemte datoer, og den enkelte eier må selv varsle forretningsfører om dette.
- Det må inngås en avtale mellom eier og Boligselskapet ved innfrielse.
- Administrasjon av slike avtaler krever en god del arbeid. Det vil derfor påløpe gebyr til Boligselskapet ved inngåelse av avtalen, i tillegg til ett årlig gebyr. Prisene fremgår av gjeldende prisliste for ekstratjenester, som er tilgjengelig i styreportalen.
- Det vil også påløpe ett gebyr til den enkelte eier ved innfrielse.
- Det tas inn et punkt om ordningen i styrets årsrapport eller årsregnskap, og i meglerskjema.

**Enqvist  
Boligforvaltning AS**

Oslo, oktober  
2025

## VEDLEGG B:

### **Avtale om administrativ ordning individuell nedbetaling av andel fellesgjeld**

Det er inngått følgende avtale mellom Borettslaget Vøyenløkka (heretter kalt Boligselskapet) og Enqvist Boligforvaltning AS (heretter kalt forretningsfører), om en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Dette er en såkalt administrativ IN-ordning, da individuell innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av lånets hovedstol, uten at banken gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Avtalen gjelder lån nr.            i            .

Etter at denne ordningen er opprettet, kan lånet ikke refinansieres (dvs. utvides).

Det vil være mulig å inngå avtale for inntil 2 av boligselskapets låneforhold.

For at ordningen skal være kjent blant eksisterende og fremtidige eiere, skal det tas inn et punkt om ordningen i styrets årsrapport eller årsregnskap, og i meglerskjemaer.

#### **Gebyrer**

For å dekke arbeidet forretningsfører har med administrasjon av ordningen, skal det betales følgende gebyrer:

- Boligselskapet betaler ett gebyr til forretningsfører, iht. gjeldende prisliste tilleggstjenester, ved opprettelse av ordningen, og etter dette ett årlig administrasjonsgebyr. Det årlige gebyret vil bli regulert i takt med KPI, første gang året etter avtaleinngåelse.
- Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr, som betales av eier og tilfaller forretningsfører. Innfrielsesgebyret reguleres årlig, iht. gjeldende prisliste.

Gebyrene fremkommer i gjeldende prisliste for ekstratjenester, som er publisert i styreportalen.

#### **Innfrielser**

Den enkeltes andel av lånet ved låneopptak, beregnes etter eierbrøk/andelsbrøk (dersom annen fordeling skal benyttes, skal denne legges ved avtalen).

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens/andelens fellesgjeld pr lån. Innfrielser kan skje inntil to ganger årlig, pr. 30.06 og 31.12.

Den enkelte eier må selv varsle forretningsfører om dette, minst 8 uker før innfrielsesdato (dvs. innen 1.mai og 1. november).  
Det inngås en egen avtale mellom boligselskapet og eier om innfrielse, hvor forretningsfører gis fullmakt til å signere på vegne av Boligselskapet.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr i henhold til gjeldende prisliste som betales av eier og tilfaller forretningsfører. Beløpet reguleres årlig.

### **Lånets kapitalkostnader**

Andel renter og avdrag fordeles mellom de eiere som ikke har innfridd sin andel, etter samme fordeling som lånet.

Akonto-beløpene fremkommer på egne linjer på de månedlige fakturaene fra Boligselskapet, og de avregnes og reguleres årlig eller halvårlig av forretningsfører, i tråd med faktiske lånekostnader og lånets nedbetalingsplan.

Sted / dato

---

Borettslaget Vøyenløkka

---

Enqvist Boligforvaltning AS

## FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Vøyenløkka** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen	
	Sett inn dato

Navn på andelseier(e)	
	Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig	
	Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

*Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.*



**Sentralbord:**

22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

**E-postadresse:**

[post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)

**Nettside:**

[www.enqvist.no](http://www.enqvist.no)

**Postadresse:**

Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

# PROTOKOLL

## Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Borettslaget Vøyenløkka

**Tid:** 07. mai 2026, kl. 18:00

**Sted:** Sagene Samfunnshus

### Konstituering

24 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.

Fullmakter ble referert og godkjent.

Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.

Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.

Randi Vedeld ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet

#### 1. Styrets årsrapport for 2025

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 11 956 057,- og en negativ egenkapital på kr 27 559 582,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.

Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 243 000,-, i tillegg utbetales tidligere vedtatt prosjektkompensasjon på kr 70 000,-, i tillegg ble det vedtatt prosjektkompensasjon for prosjektets andre år på kr 70 000,-. Totalt 383 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Forslag om oppheving av vedtektene § 26

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for at Vedtektene § 26 – Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter – oppheves i sin helhet.

#### 5. Låneopptak IN ordning

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte med 1 stemme for og 23 stemmer imot at styret oppretter IN-ordning for borettslaget. Forslaget falt.

#### 6. Rehabilitering/bytte av tak

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for å gi styret fullmakt til å innhente tilbud på takprosjekt. Innhentede tilbud legges frem for andelseierne til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026, hvor det stemmes over om prosjektet skal gjennomføres.

#### 7. Forslag om bytte av internettleverandør

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for at Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bytte Fiberleverandør fra Global Connect til Obos Nett.

#### 8. Bytte av utgangsdør

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Forslagstiller endret vedtaket deretter stemte Generalforsamlingen enstemmig for at styret sender ut kartlegging om hvor mange som ønsker å bytte dør. Resultatet gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026, sammen med takprosjektet.

#### 9. Forslag til endring i vedtekter § 6 Overlating av bruk til andre (korttidsutleie / Airbnb)

Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Forslagstiller godkjente, etter innspill fra generalforsamlingen, følgende forslag endring i vedtak. Tekst i §6 endres fra:

*«Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.*

*Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.»*

Til ny tekst:

*«Andelseier kan leie ut boligen gjennom delingstjenester, som for eksempel Airbnb og FINN.no, kun i korte perioder, som ved helger, ferier eller lignende.*

*Før slik utleie kan finne sted, må andelseier søke styret om godkjenning. Søknaden skal gi styret grunnlag for å vurdere om andelseier oppfyller vilkårene for korttidsutleie.*

*Når slik godkjenning er gitt, kan andelseier gjennomføre korttidsutleie innenfor rammene av vedtektene. Andelseier plikter da fortløpende å holde styret orientert om all utleie. Dette inkluderer opplysninger om utleieperioder, leietaker(e) og kontaktinformasjon for både leietaker(e) og andelseier.*

*Styret kan trekke tilbake godkjenningen dersom utleien er i strid med borettslagets vedtekter eller ordensregler.»*

Generalforsamlingen stemte enstemmig for forslaget til endringen i §6

**Budsjett 2026 og felleskostnader**

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 2 193 938,- og forutsetter 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan. Budsjettet ble tatt til orientering.

**10. Valg**

Styreleder, et styremedlem og et varamedlem var på valg. Valgkomiteen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Sébastien Dahl	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Carl Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabot	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Marte Midtsund	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Kjetil Mulelid	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Simen Rendalsvik Solbak og Magnus Bjørnbekk-Solaja ble valgt til valgkomiteen for 1 år.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Vedtakene ble opplest fortløpende. Møtet ble avsluttet kl. 20:28. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering.

*Oslo 7. mai 2026*

---

**Sigurd Holte Sandvik**  
møteleder

---

**Randi Vedeld**  
andelseier