



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET
Vøyenløkka

Til andelseiere i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.

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.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Vøyenløkka gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 6.mai.25.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET VØYENLØKKA

Tid: 06. mai 2025, klokken 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering av generalforsamlingen

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

Følgende saker skal behandles i generalforsamlingen

- Sak 1** Styrets beretning for 2024
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2024
- Sak 4** Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet
- Sak 5** Maling av vinduer
- Sak 6** Utbedring av taket
- Sak 7** Salg av borettslagets utleieleiligheter
- Sak 8** Budsjett 2025
- Sak 9** Valg

Oslo, 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlegg til innkallingen

Fullmakt, Årsrapport, årsregnskap, revisjonsberetning, budsjett og vedlegg til sakene følger fortløpende under hver sak i innkallingen.

SAK 1 STYRETS BERETNING FOR 2024

Styrets beretning for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Borettslaget tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organene.

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn: Borettslaget Vøyenløkka

Borettslagets org.nr: 953 443 821

Antall andelsleiligheter: 115

Gårdsnummer: 221

Bruksnummer: 79

Festet tomt: Ja

Kommune: Oslo Kommune

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Revisor: BDO AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 81385562)

Borettslaget er registrert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har som formål å ivareta andelseiernes fellesinteresser og administrasjon og vedlikehold av eiendommen.

Forsikring

Bygningsmassen til borettslaget er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring ASA.

Egenandelen ved bygningsskade er kr. 12 000,-. Ved skade på glass i boenhet er egenandelen kr. 3 000,- Ved naturskade er egenandelen p.t. kr. 8 000,- Premien inkluderer heldekning, styreansvar, retts hjelp, kriminalitet, dugnads-ulykke, huseieransvar og naturskade. Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige og styret/forretningsfører skal informeres. Gjensidige har en døgnbemannet sentral for innmelding av skade. Ring 03100 og oppgi forsikringsnummer 81385562. Merk at den enkelte andelseier selv må sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av borettslagets forsikring.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning:

- Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
- I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

Brannvarslingsanlegg er installert i 2017. I henhold til forskriftene skal det også være installert røykvarslere og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av borettslagets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte andelsbrøk, ble sendt ut i februar 2025.

Borettslaget står på festet tomt og betaler festeavgift. Eier av leilighet i borettslaget har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10, og oppgis sammen med andel gjeld på den enkeltes ligningsoppgave.

Eierskifter

Det har vært eierskifter i 8 andeler i løpet av 2024. Borettslagets styre ønsker de nye andelshaverne velkommen.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret møtes for å diskutere vanskelige eller omfattende saker, og for å fatte felles beslutninger. Styret har siden siste generalforsamling hatt 19 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret ønsker å presisere at styrets viktigste jobb er å representere alle beboere i borettslaget og ivareta felleskapets og borettslagets interesser. Styret ønsker at borettslaget skal være et godt sted å bo for alle andelseiere. I saker som håndteres mellom generalforsamlingene er det styret som opptrer på vegne av fellesskapet.

Utvalgte saker fra 2024 til informasjon:

Salg av kjeller og loftsareal

Det er har ikke vært salg av fellesareal av borettslaget i 2024. Øvrige pågående utbygginger i kjeller av Thurmannsgate 11 og 13a er ferdigstilt.

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.

Det har vært færre tilfeller av forurensede branndetektorer og det virker som beboere dekker godt til detektorene ved oppussing. Fortsett med det, for hver utrykning vi unngår spares det utgifter.

Det har kommet noen tilbakemeldinger om dårlig trekk i pipene, og styret tok kontakt med Brann og redningsetaten, som resulterte i feietilsyn av borettslaget i uke 4.

Informasjonsflyt

Styret kan kontaktes gjennom borettslagets hjemmeside (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.

Dugnader

I borettslaget vårt ble det arrangert både vår- og høstdugnad i løpet av 2024/25. På begge dugnadene ble det leid inn en container for å kvitte seg med avfall fra fellesområdene. Mange sykler ble klippet og fjernet, noe som åpnet opp for flere sykkelparkeringsplasser. Vi hadde også en tilhenger tilgjengelig for spesialavfall under begge dugnadene. Under høstdugnaden ble samtlige benker pusset og beiset. Dugnadene er ikke bare hyggelige arrangementer, men de sparer også borettslaget for vedlikeholdsutgifter. Videre er de en flott mulighet til å møte nye naboer. Alle oppfordres til å delta, spesielt de som ikke har deltatt tidligere eller som ikke har vært med på en stund.

Bakgård

Lekehuset vårt begynner å bli så slitt at det kan bli nødvendig å fjerne det av sikkerhetsmessige årsaker.

For to år siden innførte vi en ordning der leker, små sykler og sparkesykler oppbevares på grusplassen ved siden av barnevognsgarasjene. Vi oppfordrer alle til å rydde etter seg for å ta hensyn til de andre beboerne.

Orientering om etablering av flere sitteplasser og oppholdsområder i bakgården

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud og starte et skisseprosjekt i samarbeid med arkitekt/landskapsarkitekt. Hensikten var å vurdere mulighetene for å oppgradere og/eller omdisponere deler av bakgårdens fellesareal, som i dag brukes til tørkestativ og barnevognsgarasjer.

Prosjektteam bestående av landskapsarkitekt og arkitekt bosatt i borettslaget har besluttet å gjennomføre innledende faser av skisseprosjektet på dugnad. Per 2024 er oppstartsmøte avholdt,

og det er utarbeidet skisser som viser mulig utforming av nye sitteplasser/oppholdsområder, samt alternativ plassering av barnevogngarasjer og klestørkefunksjoner

Søppelcontainer

Det siste året har det igjen vært flere tilfeller av kilt papp i papircontainer, særlig rundt høytider. Det har også vært en del utfordringer med at låsene som stadig er i ustand, og som har medført at det har blitt satt søppel utenfor kontainer. Det er fint om dere gir beskjed til styret når dette skjer, slik at vi raskt kan involvere vaktmester som bytter lås. Borettslaget har i år, som i fjor, fått pålegg fra Oslo kommune og renovasjonsetaten om behov for utbedre sikkerhetsplater på begge avfallsbrønnene, dette ble utført i november 2024 og rapport om utbedringen er sendt til Oslo Kommune.

Portelefon og inngangsport

Borettslaget har to porter til bakgården, som åpnes via porttelefon. Det har vært utfordringer med at portene ikke alltid lukker seg ordentlig, særlig i kaldt vær. I tillegg kan løse metallpinner påvirke låsemekanismen. Beboere bes derfor melde fra til vaktmester ved feil og påse at portene lukkes korrekt.

Styret har også mottatt meldinger om uvedkommende som klatrer over portene og forespørslar om å montere gitter helt opp til taket. Tidligere vurderinger har vist at dette kan gjøre portene ustabile. Vi har også observert at barn bruker portene som klatrestativ, noe som både utgjør en sikkerhetsrisiko og kan skade mekanismen. Foreldre oppfordres til å informere barna om at dette ikke er tillatt.

Av sikkerhetshensyn har styret endret koden til porttelefonen etter rapporter om uvedkommende med tilgang til den gamle koden. Den nye koden deles kun med beboere på forespørsel og skal ikke gis videre til andre. Det har vært innbrudd via bakgården og ned i boder, og vi oppfordrer beboerne til å være oppmerksomme og bidra til å ivareta sikkerheten i borettslaget.

Utleieleiligheter i TG 13 B

I høst har styret inngått en avtale med Utleiemegleren, som nå håndterer utleien av leilighetene i Thurmanns gate 13B. Begge leilighetene er per i dag utleid.

Styret har også deltatt på en befaring sammen med eiendomsmegler for å få en verdivurdering av de to leilighetene. Det har vært en dialog med megleren om ulike muligheter (se mail som vedlegg).

Internett, erfaringer og oppdatering

Borettslaget har avtale med Global Connect for Internett-tilgang. Det var mange beboere som i vår og tidlig sommer hadde problemer med det nye utstyret som vi fikk installert i alle leiligheter i

2023, men dette ble etter mye om og men løst. Det oppstår fortsatt sporadiske problemer med Internett-sentralen i kjelleren. Den har egen strømkurs, og ansvarlig elektro-firma skal merke denne bedre slik at at ikke Internett ikke blir borte unødvendig når strømmen må tas.

Minner om at informasjon om avtalen finnes på nettsiden vår <https://www.voyenlokka.no/for-beboere/tv-og-internett/> Der kan man også lese om de forskjellige TV-avtalene som er tilgjengelige.

Vi oppfordrer beboere til å ta kontakt med Global Connect sin kundeservice direkte dersom Internett ikke fungerer som det skal.

Borettslaget var 100 år og feiret med jubileumsfest

I 2024 feiret Borettslaget 100 år med jubileumsfest i bakgård 31 august. Vi fikk besøk av en historiker som kunne dele små og store anekdoter fra nabolaget, samt underholdningsinnslag fra Nina Engenes og Anne Lene Ruud. Alle oppmøte hadde med seg en rett til fellesbord og grillene var ivrig i bruk. Det ble en flott feiring og festen hadde et stort oppmøte.

Julegrantenning

Første søndag i advent samlet vi små og store til julegrantenning – en tradisjon som har blitt svært populær blant beboerne de siste årene. Det var mange som møtte opp for å feire starten på adventstiden sammen.

Nina Engenesnes, sammen med andre musikkglade naboer, skapte en magisk stemning med koselige julesanger, og vi gikk rundt juletreet. Selv om vi manglet både snø og kuldegrader, nøt vi den gode førjulsstemningen med gløgg, julekaker og hyggelig prat med gode naboer. En stor takk til alle som bidro til å gjøre kvelden ekstra spesiell!

Pelias

Pelias har vært på jevnlig befaring og har ikke avdekket noe problematisk ved åtestasjoner i fellesområder i kjeller eller i utvendige åtestasjoner. Kun "sporadisk gnag fra mus på åte" i bakgård.

Pelias advarer mot "[...] lagring av gjenstander i fellesområder i kjellere".

.

Barnevognsskur

Borettslaget disponerer med tjue barnevognngarasjer som er plassert sentralt i bakgården. Fem av disse er tvillinggarasjer. Det er mange ledige plasser. Det er kun ni garasjer som er i bruk per dags dato. Oppfordrer alle som har behov for vognparkering til å ta kontakt med styret. Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.

Bakgård

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og skal sende ett pristilbud for etablering av flere sykkelkur slik det ble presentert på forrige generalforsamling (Sak 4).

Forsikringssaker

Borettslagets forsikring er Gjensidige. Styrets medlemmer håndterer beboernes innmeldte forsikringssaker kontinuerlig. 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

Tilsyn fra Brann og redningsetaten

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i borettslaget den 21. januar 2025. Under tilsynet ble det påpekt at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesarealer, da dette kan hindre tilgang ved inspeksjon eller i en nødsituasjon. Et avvik ble registrert ved at skorsteinen i én av leilighetene ikke var tilgjengelig for ettersyn, som kreves etter gjeldende forskrift.

Det ble sendt inn dokumentasjon på at avviket er utbedret, og Brann- og redningsetaten vurderte tilbakemeldingen som tilfredsstillende. Saken ble derfor avsluttet den 25. mars 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Fasaderehabilitering

Etter vedtak på GF ble låneopptak på 18mill effektivert og arbeidet med fasadene igangsatt av Front entreprenør. På informasjonsmøtet som entreprenør og innleid prosjektleder fra Obos holdt for andelseierne, ble vi presentert for et budsjett som inneholdt et «best-case» og et «worst-case» scenario. Dette fordi det ikke er mulig å vite omfang av skader på puss, murstein og andre bygningskomponenter før man har fått opp stillaser og fått banket ned deler av puss.

Arbeidene skulle vise seg å nærme seg «worst-case» scenariet, da det etter oppstart ble avdekket store skader på puss og murstein. Hittil har all puss måttet bankes ned, ingen deler av fasaden har kunnet bli fjernet for maling, og malt på nytt.

Det omfattende arbeidet har også ført til forsinkelser, og planlagt fullføring på høsten i fjor var dermed ikke mulig.

De gule partiene i GJG og Thurmanns gate 13 a og b ble ferdigstilt i desember, og de røde partiene i Gustav Jensens gate, samt Thurmanns gate 3 til 11 + bakgård gjenstår. Oppstart på de resterende arbeidene blir i slutten av februar. Se oppdatert fremdriftsplan på frontent.no.

Så langt er styret fornøyd med arbeidet til både Front og Obos. Den forsinkede fremdriften skyldes merarbeidet som ble avdekket. Styret opplever at både Front og Obos svarer ut og følger opp eventuelle spørsmål på en god måte. Det har ikke vært noen konflikter mellom oss som byggherre og Front/Obos til dags dato.

Kostnader er innenfor det som ble presentert i budsjettet, og alt av ekstra arbeid som fører til økte kostnader er forhåndsavtalt gjennom avtalte priser i kontrakten.

Låneopptak i forbindelse med fasaderehabilitering

Ved oppstart av fasaderehabiliteringsprosjektet ga styret Enqvist Boligforvaltning i oppdrag å hente inn tilbud på et rammelån i tråd med vedtaket på generalforsamlingen. Planen var først å bruke borettslagets oppsparte midler (ca. 4 millioner kroner), og deretter finansiere resten av prosjektet med et rammelån på 18 millioner kroner.

I november ble styret ved en tilfældighet gjort oppmerksom på at hele lånebeløpet på 18 millioner kroner allerede var overført til borettslagets driftskonto. Enqvist forklarte at rammelån ikke er tilgjengelig for borettslag, og beklaget at beløpet var satt inn på driftskonto. Beløpet ble deretter overført til borettslagets høyrentekonto. Styret ba Enqvist på nytt undersøke mulighetene for rammelån. Etter en ny vurdering ble det klart at slike lån medfører høyere kostnader for borettslag enn ordinære annuitetslån.

Som følge av dette låneopptaket har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene fra januar 2025. Det vil også bli behov for ytterligere økninger i løpet av året, slik at borettslaget kan møte sine økonomiske forpliktelser.

Arbeidet med fasaderehabiliteringen har vist at borettslaget har et etterslep på vedlikehold

Rehabiliteringen har vist at det er betydelig etterslep på vedlikeholdet i borettslaget. Fasaden var i langt dårligere stand enn først antatt, noe som i stor grad skyldes feil type maling brukt ved forrige rehabilitering. Malingen har forhindret naturlig utlufting gjennom pussen, og fuktighet har dermed blitt innestengt mellom puss og murverk. Dette har ført til at store deler av pussen har løsnet og måtte fjernes.

Det ble også avdekket omfattende problemer på taket. Det gamle asfaltbelegget under taksteinene er sprukket og bidrar til lekkasjer. I tillegg er det flere svakheter i blikkenslagerarbeidene, noe som gjør at vann ledes rett inn i veggene. Midlertidige tiltak er utført av entreprenør for å forhindre vannskader, men disse løsningene vil trolig ikke vare mer enn tre år. Dersom lekkasjene ikke utbedres permanent, risikerer vi at mye av fasadearbeidet blir forgjeves.

Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2024 har styret innhentet ekstern juridisk bistand for å vurdere hvordan felleskostnader fordeles i borettslaget – både dagens praksis og den historiske utviklingen. På anbefaling fra Huseiernes Landsforbund engasjerte styret advokat Trond Walmsnæss Wehn fra advokatfirmaet Ness Lundin, som har spesialisert kompetanse på dette området.

I informasjonsskrivet til beboerne datert 30. mai 2024 informerte styret om uklarheter knyttet til fordelingsnøkkel: hva den bygger på, hvordan den er fastsatt, og hvorfor det finnes forskjeller mellom andeler – blant annet mellom utbygde og ikke-utbygde leiligheter. Målet har vært å belyse alle sider av saken, både for å følge opp vedtaket fra generalforsamlingen og for å sikre en ryddig og rettferdig forvaltning av borettslaget fremover.

Styret har gått grundig gjennom borettslagets arkiver og digitalisert om lag 50 permer med dokumentasjon tilbake til 1980-tallet. Relevante dokumenter – som tidligere vedtekter, innbetalingsoversikter og endringer i bruksareal – er systematisert og oversendt advokaten for vurdering. Samtidig har styret kartlagt dagens situasjon, blant annet med grunnlag i oppmålingen av gården utført av Exact i 2023 og informasjon fra forretningsfører.

Styret har så langt det har vært mulig besvart spørsmål og levert etterspurt dokumentasjon. Advokatens vurdering og konklusjon er sendt ut i sin helhet til alle andelseiere.

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

Som en del av borettslagets vedlikeholdsplan for 2024 (se punktet Kontroll av El.anlegg), har styret gjennomført befaringer med fire ulike firmaer og inngått avtale med Fagerborg Installasjon om en femårig kontroll av det elektriske anlegget.

Første tilsynsrapport er nå mottatt. Det ble ikke avdekket noen alvorlige feil (TG3), men rapporten viser til en rekke mindre, men nødvendige utbedringer. Totalt ble det registrert 90 avvik i kategorien TG2 (vesentlige avvik) og 27 punkter i TG1 (anbefalte tiltak). I tillegg ble det funnet ett TG2-avvik ved elektrotermografisk måling.

Styret og vaktmester er i gang med å følge opp og utbedre de påpekte feilene.

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdører

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdørene er foreløpig utsatt. Arbeidet kunne ikke gjennomføres mens fasaderehabiliteringen pågikk, da støv og partikler fra prosjektet ville påvirket resultatet. I tillegg har lave temperaturer gjennom vinteren gjort det umulig å utføre behandlingen utendørs.

Styret er i dialog med flere entreprenører og arbeider for å få gjennomført arbeidet så snart forholdene tillater det.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter 30% økning av felleskostnader.

Oslo, den 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Årsregnskap og revisjonsberetning ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		4 074 720	4 074 720	4 047 822
Andre inntekter	2	664 753	698 616	1 316 214
Sum driftsinntekter		4 739 473	4 773 336	5 364 036
Andre personalkostnader	3	272 699	268 135	205 380
Kommunale avgifter		1 313 248	1 250 000	1 162 920
Vedlikehold	4	7 814 008	445 000	203 685
Driftskostnader	5	961 795	921 000	910 088
Honorarer	6	698 877	371 350	257 984
Forsikring		611 391	560 000	558 012
Andre kostnader	7	114 288	78 000	204 097
Sum driftskostnader		11 786 305	3 893 485	3 502 166
Driftsresultat		-7 046 833	879 851	1 861 870
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	378 368	200 000	68 711
Finanskostnader	9	1 105 952	696 000	734 710
Netto finansresultat		-727 584	-496 000	-665 999
Årets resultat		-7 774 417	383 851	1 195 871
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-7 774 417	0	1 195 871
Sum overføringer		-7 774 417	0	1 195 871

Balance

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	1 717 647	1 717 647
Sum anleggsmidler		1 717 647	1 717 647
Omløpsmidler			
Kundefordringer		114 922	76 741
Andre fordringer		29 785	29 785
Bankinnskudd mv.	11	14 866 324	5 184 604
Sum omløpsmidler		15 011 031	5 291 130
Sum eiendeler		16 728 678	7 008 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		34 300	34 300
Annen egenkapital		-15 637 825	-7 863 408
Sum egenkapital	12	-15 603 525	-7 829 108
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	1 321 965	1 321 965
Langsiktig gjeld	14	30 689 478	13 259 946
Sum langsiktig gjeld		32 011 443	14 581 911
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		34 727	23 898
Leverandørgjeld		135 454	93 233
Deposittum		18 000	27 000
Påløpte kostnader		132 580	111 843
Sum kortsiktig gjeld		320 761	255 974
Sum gjeld		32 332 204	14 837 885
Sum egenkapital og gjeld		16 728 678	7 008 777
Pantsettelse	15	31 000 000	21 900 000

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Vøyenløkka

Astrid Durdei Midtsund
Styrets leder

Carl Tobias Dietrichson
Styremedlem

Zuzana Bang Jensen
Styremedlem

Sebastian Dahl
Styremedlem

Simen Rendalsvik Solbak
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. 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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter - utleieleiligheter	217 432	350 520	348 585
Bredbånd	341 376	348 096	336 150
Andre inntekter	105 945	0	631 479
Sum	664 753	698 616	1 316 214

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn	4 000	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	33 699	33 135	25 380
Sum	272 699	268 135	205 380

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	7 623 546	100 000	4 594
Vedlikehold utearealer	11 698	60 000	63 657
Vedlikehold bygning innv.	10 033	40 000	30 437
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	51 771	15 000	16 836
Vedlikehold porter	2 370	0	0
Vedlikehold VVS	0	40 000	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	49 003	30 000	8 072
Vedlikehold garasjeanlegg	495	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Brannsikkerhet	50 649	50 000	80 090
Diverse vedlikehold	4 442	100 000	0
Sum	7 814 007	445 000	203 686

Vedlikehold bygning utv. er kostnader til den pågående fasade renoveringen

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Festeavgift	104 904	110 000	104 904
Strøm fellesanlegg	122 663	120 000	114 490
Renhold	29 260	22 000	22 770
Annen renovasjon	65 744	30 000	34 869
Skadedyrkontroll	14 099	17 000	14 001
Snebrøyting, strøing, m.m.	8 508	0	0
Vaktmester og trappevask	256 569	260 000	248 692
Porto	0	2 000	979
Kabel-TV	2 570	10 000	11 928
Internet/ Bredbånd	357 479	350 000	357 455
Sum	961 796	921 000	910 088

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	13 519	15 000	13 648
Forretningsførsel	143 576	143 850	136 732
Ekstra forretningsførsel	16 156	5 000	15 275
Systemkostnad	1 600	0	0
Beboerportal	7 695	7 500	7 329
Honorar juridisk bistand	0	100 000	0
Konsulenttjenester	516 331	100 000	85 000
Sum	698 877	371 350	257 984

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 099	3 000	3 899
Generalforsamlinger	20 550	10 000	6 500
Styremøter og styreutgifter	15 967	15 000	2 448
Dugnader, Tilstelninger	10 117	10 000	15 816
Bankomkostninger	17 173	10 000	9 810
EHF-fakturagebyr	4	0	0
Diverse kostnader	46 378	30 000	165 624
Øreavrunding	0	0	0
Sum	114 288	78 000	204 097

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	250	0	285
Bankrenter	317 667	0	12 400
Andre finansinntekter	60 450	200 000	56 026
Sum	378 368	200 000	68 711

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	3 570	0	438
Renter 8398.71.28928	406 953	312 000	353 791
Renter 8398.71.41053	271 414	224 000	232 892
Renter 8398.71.45911	170 041	160 000	147 589
Renter 8398.72.46599	240 974	0	0
Andre Finanskostnader	13 000	0	0
Sum	1 105 952	696 000	734 710

Andre finanskostnader er kostnader ifm. opptak av nytt lån, 8398.72.46599

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	1 700 347	1 700 347
Vaktmesterbolig - motpost	17 300	17 300
Sum	1 717 647	1 717 647

Bygninger og tomter avskrives ikke

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44622	721 144	4 571 086
Plasseringskonto (31+) 9666.01.58089	13 513 876	0
Bn 9235.24.08621	631 305	613 518
Sum	14 866 324	5 184 604

Note 12 Egenkapital / Udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andelskapital	34 300	34 300
Udekket tap 01.01.	-7 829 108	-9 024 979
Årets resultat	-7 774 417	1 195 871
Udekket tap 31.12.	-15 603 525	-7 829 108

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 2024	Regnskap 2023
Borettsinnskudd	1 321 965	1 321 965
Sum	1 321 965	1 321 965

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken - Lån 28928		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielsesdato 18.02.2038</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2008	10 600 000	
Avdrag tidligere år	4 227 135	
Avdrag i år	283 716	
Saldo pr 31.12.	6 089 150	6 372 866
<i>Kr. 4 376 837 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
 Handelsbanken - Lån 41053		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielse 2041</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2012	6 000 000	
Avdrag tidligere år	1 779 755	
Avdrag i år	129 610	
Saldo 31.12.	4 090 635	4 220 245
<i>Kr. 3 312 264 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
 Handelsbanken - Lån 45911		
<i>Nedbetales over 25 år - Innfrielse 2038</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2013	4 000 000	
Avdrag tidligere år	1 333 165	
Avdrag i år	114 939	
Saldo 31.12.	2 551 896	2 666 835
<i>Kr. 1 853 909 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
 Handelsbanken - Lån 46599		
<i>Nedbetales over 35 år - Innfrielse 2059</i>		
<i>Rente 5,700 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2024	18 000 000	
Avdrag tidligere år	0	
Avdrag i år	42 203	
Saldo 31.12.	17 957 797	-
<i>Kr. 17 006 542 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
 SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	30 689 478	13 259 946

Note 15 Pant

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 689 478 sikret ved pant.

Pantobligasjonen er på kr. 31 000 000. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 1 700 347.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	5 062 156
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-7 774 417
Opptak langsiktig gjeld	18 000 000
Tilbakebetaling av depositum	-9 000
Avdrag langsiktig gjeld	-570 468
C. Disponible midler 31.12	14 708 270
Årets endring i disponible midler	9 646 115
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	15 011 031
- Kortsiktig gjeld	302 761
= Disponible midler 31.12	14 708 270

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.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

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 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 10:45:18 UTC



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

21 valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 235.000.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 235.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4: Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i Gårdsrommet

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og styret har mottatt ett tilbud (vedlegg).

Forslag til vedtak, del 1: Skal det etableres flere permanente sykkelparkeringer?

JA eller NEI?

Hvis JA:

Det er skissert 2 alternativer (se vedlegg). Styrets anbefaling, i samråd med Åse Holte som ser på en helhetlig omstrukturering av bakgården, er Alternativ B.

Forslag til vedtak, del 2: Alternativ A eller B?

Weng As
Seterstøavegen 782
2150 Årnes

Vøyenløkka Borettslag
Hustav Jensens gate 2-6
Oslo
Att. Sebastian Dahl

Årnes 4/3-25

1.Reviderte pristilbud etablering av sykkelparkering Gustav Jensens gate 2-6:

Alt. A: Utgraving og bortkjøring til-30 cm. Oppfylling med bærelag 20 cm og komprimering samt tilførsel settelag for heller. 8 plasser, til sammen 37m2 à kr. 900,-

kr. 33.300,-

Legge heller, valgfri type innenfor samme pris som Asak Relief: 37m2 à kr. 1.300,-

kr. 48.100,-

Montere Hoop 51a sykkelpullert, sort, fra Park&Bymøbler: 17 stk. à kr. 4.000,-
Rigg og drift, herunder kabelpåvisning:

kr. 68.000,-

kr. 20.000,-

Sum ekskl. mva:

kr. 169.000,-

Sum inkl. mva.:

kr. 211.750,-

Alt.B: Samme utførelse som ovenfor:

Masseskifte: 35m2 à kr. 900,-

kr. 31.500,-

Heller: 35m2 à kr. 1.300,-

kr. 45.500,-

Hoop 51 a sykkelpullert: 16 stk. à kr. 4.000,-

kr. 64.000,-

Rigg:

kr. 20.000,-

Sum ekskl. mva.;

kr. 161.000,-

Sum inkl. mva:

kr. 201.250,-

Det tas forbehold om fjell, ukjent infrastruktur og forurenset masse i grunnen.
Som omtalt ved befaring, trenger vi plass for parkering lastebil ved port.
Dersom tilbudet er som forventet, imøteser vi Deres snarlige bestilling.

Med hilsen for
Weng As

Hans Erik Weng

SAK 5 : Maling av vinduer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket at flere av borettslagets vinduer er i varierende tilstand og trenger vedlikehold. Mange av vinduene har slitasje på maling og treverk, noe som kan føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.

Fasaderehabiliteringen er en betydelig investering for borettslaget, og det er derfor hensiktsmessig å sikre at også vinduene får nødvendig vedlikehold for å bevare helhetsinntrykket og forlenge levetiden på bygningsmassen. Å male vinduene i forbindelse med pågående arbeid vil også være mer kostnadseffektivt enn å gjennomføre dette som et separat prosjekt på et senere tidspunkt.

Styret ønsker derfor å innhente tilbud på maling av vinduene, slik at dette arbeidet kan vurderes i sammenheng med fasaderehabiliteringen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på maling av borettslagets vinduer. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

SAK 6 : Utbedring av taket

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket alvorlige svakheter på borettslagets tak. Undersøkelser viser at det gamle asfaltbelegget under takstein er krakelert, noe som forårsaker lekkasjer. Videre er det funnet svakheter i store deler av blikkenslagerarbeidet, som fører til at vann renner fra taket og direkte inn i fasadene.

For å forhindre ytterligere skader på bygningene har entreprenøren gjennomført midlertidige tiltak for å holde vannet ute. Imidlertid kan disse kun forventes å vare i omtrent tre år. Dersom taklekkasjene ikke utbedres, risikerer vi at det nylig utførte fasadearbeidet blir forgjeves, noe som vil medføre store ekstra kostnader i fremtiden.

Styret anser det derfor som nødvendig å starte prosessen med å innhente tilbud på takutbedring så snart fasaderehabiliteringen er fullført. Dette vil sikre at borettslagets bygninger bevares i god stand og at ytterligere skader og økonomiske belastninger unngås.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

SAK 7 : Salg av borettslagets utleieleiligheter

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Generalforsamlingen i 2024 vedtok et låneopptak på inntil 20 millioner kroner for fasaderehabilitering, og ba samtidig styret utrede alternative finansieringsmodeller, herunder et eventuelt salg av borettslagets to utleieleiligheter. Styret har i samarbeid med Enqvist Eiendomsdrift fått utarbeidet en vurdering av salg versus lån (vedlegg 1) og fått en verdivurdering av Eiendomsmegler Sverre Tanberg (vedlegg 2).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar vurderingen av salg versus lån til orientering og stemmer over følgende forslag:

Alternativ 1 – Salg:

Borettslaget beslutter å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115). Salgsinntektene benyttes til å redusere låneopptaket for fasaderehabilitering tilsvarende beløpet etter fratrekk for omkostninger. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salget og sikre best mulig pris.

Alternativ 2 – Beholde leilighetene:

Borettslaget beholder de to utleieleilighetene, og finansierer fasaderehabiliteringen i henhold til tidligere vedtak om låneopptak på 20 MNOK. Leieinntektene fra leilighetene benyttes til å redusere de løpende felleskostnadene.

Scenario 1: Salg av utleieleiligheter

Ved beregning av salgsinntekten er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Sagene lagt til grunn.

SALGSINNTEKT	Ca. kvm.	Kvm. pris	Potensiell salgsinntekt
Andel 64	60	110 459	6 627 540
Andel 115	60	110 459	6 627 540
Salgsinntekt			13 255 080
Provisjon			
- Meglerprovisjon	1,80 %		238 591
Reell inntekt ved salg av andeler			13 016 489

Beskatning ved salg av fast eiendom

All gevinst ved salg av fast eiendom skal beskattes med kapitalinntektsskatt, normalt 22%. Borettslaget får salgssummen overført fra kjøper til driftskonto. Andelseier skatter av salgsgevinsten i egen skattemelding.

Borettslaget kan velge å inntektsføre hele salgsinntekten og la beskatningen ligge på den enkelte andelseier. Dette vil kunne sammenlignes med en kapitalinnkalling lik beskatningen til den enkelte. Alternativt kan borettslaget utbetale den enkeltes skattepliktige beløp – som omtalt i ekstraordinær generalforsamling. En beregning av den enkeltes skattepliktige beløp er derimot svært komplisert mht. eiertid, kostpris mv.

Det forutsettes derfor videre i vurderingen at borettslaget inntektsfører hele salgsgevinsten og lar den enkelte andelseier skattlegges for sin gevinst.

ANDELSEIERS SKATTEPLIKTIGE BELØP

Salgsinntekt		13 255 080
- Bokført verdi utleieandeler		1 700 347
Gevinst ved salg		11 554 733
Kapitalinntektsskatt (22%)	22 %	2 542 041
<i>Gjennomsnitt per andel</i>		<i>22 697</i>

TAPT LEIEINNTEKT	Per mnd.	Per år
Andel 64	17 000	204 000
Andel 115	17 000	204 000
Tapt leieinntekt	34 000	408 000

ØKTE FELLESKOSTNADER	Per mnd.	Per år
Andel 64	3 000	36 000
Andel 115	3 000	36 000
Økte felleskostnader	6 000	72 000

ARGUMENTASJON

Salg av leilighetene vil gi borettslaget en betydelig inntekt som potensielt vil kunne redusere lånefinansieringen med 13 MNOK.

På kort sikt for dette borettslagets andelseiere lavere felleskostnader i lånets løpetid ettersom finansieringsbehovet reduseres fra 20 MNOK til 13 MNOK. Borettslaget går derimot glipp av eventuell verdivekst i eiendomsmarkedet, samt leieinntekter i perioden.

Scenario 2: Låneopptak tilsvarende gevinst ved salg

Ved beregning av låneopptak forutsettes det at rentesats og leieinntekter er lik dagens nivå.

LÅNEOPPTAK

Låneopptak tilsvarende reell gevinst	11 554 733
Rentesats	5,70 %
Løpetid	35
Rentekostnad per år	658 620
Rentekostnad i lånets løpetid	23 051 692
Terminbeløp i lånets løpetid	34 606 425
Årlig terminbeløp	988 755
Månedlig terminbeløp	82 396

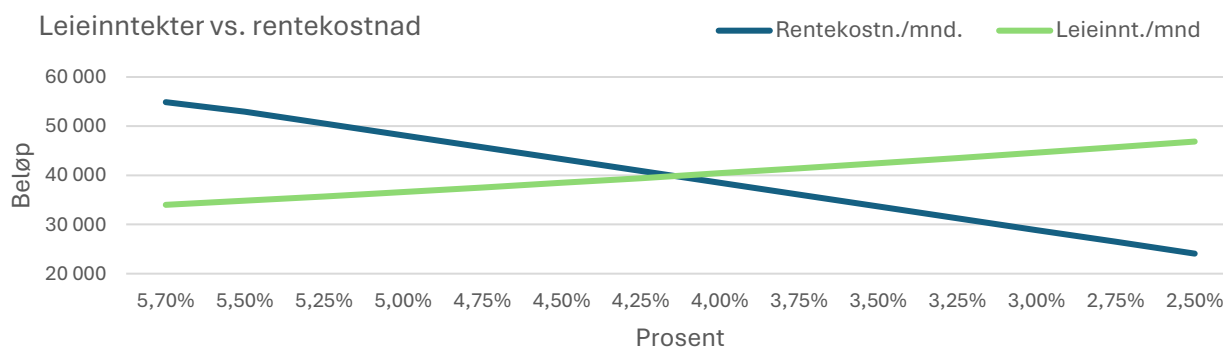
LEIEINNTEKTER	Per mnd.	Leietid	Leieinntekt
Leieinntekter fra andel 64	17 000	35	595 000
Leieinntekter fra andel 115	17 000	35	595 000
Sum leieinntekter	34 000		1 190 000

RENTEKOSTNAD VS. LEIEINNTÉKT

Rentekostnad per mnd. ved tilsvarende lån	54 885
Leieinntekter per mnd.	34 000
Underdekning	-20 885

Borettslaget kan spekulere i at leieinntektene stiger med markedet og inflasjonen, samt at rentenivået senkes over tid. I tabellen under vises et scenario der det antas at leieinntekten stiger med normal KPI tilsvarende 2,5% per år, samt at renten reduseres over tid.

Intensjonen er å synliggjøre tidspunktet der leieinntektene dekker rentekostnadene til et tilsvarende lån i sin helhet.



ARGUMENTASJON

Et låneopptak vil medføre en betydelig økning i felleskostnader, men borettslaget beholder en eiendel med potensiell verdøkning over tid.

På lang sikt vil forhåpentligvis leieinntektene dekke rentekostnaden for et tilsvarende låneopptak. Borettslaget vil også ta del i verdivekst i eiendomsmarkedet. Leieinntektene dekker ikke rentekostnadene på den fulle lånerammen på 20 MNOK, men vil gi et betydelig bidrag.

Sak 7 Vedlegg 2

Verdivurdering av leilighetene i TG 13 B på mail fra Sverre Tanberg:

Her kommer mine vurderinger av leilighetene. Vi starter med den som vender i hovedsak ut mot Hønselovisas plass, eller den til høyre i oppgangen:

Denne ligger fint til, med hyggelig utsyn ut mot plassen. Det at den ligger i 1. etg trekker litt ned på en leilighet av denne størrelsen, fordi den ikke vil bli vurderert av barnefamilier. En ny eier vil antakeligvis totalrenovere leiligheten, og det trenger den jo også, og kostnad for det vil være omtrent 1 mill +/- på denne tipper jeg. Dersom den hadde vært nyoppusset, med bra romløsning og de øvrige kvalitetene og begrensningene den har vil jeg tro en salgsverdi ville være på ca 5 mill. I den stand den står i dag vil jeg tro den er verdt noe rundt 4 mill. Tipper et godt salg her hadde vært å gå ut i markedet på 3950000 eller noe sånt, og så forsøkt å få litt trykk på en budrunde.

Den andre leiligheten har jo noe mindre utsyn enn den første, men til gjengjeld er den en del større. Spørsmålet i denne vil være om man klarer å lage en god løsning med to soverom, og så vidt jeg husker skal vel det gå bra? Den må jo pusses opp i sin helhet uansett, så en kjøper kan flytte litt på kjøkken og såne ting dersom det er behov for det tenker jeg. Jeg tipper den er verdt ca 4,5 mill i dag, og omtrent 5,5++ ferdig oppusset. Kanskje opp mot 6 dersom man er litt heldig.

Oppsummert:

Leilighet ut mot Hønselovisa: 4 mill

Leilighet ut mot GJ gate: 4,5 mill

Totalt 8,5 mill

Salgsomkostninger på disse vil være til sammen ca 250k. Selv om leilighetene er slitne mener jeg likevel vi bør legge litt sjel i å få de til å bli så fine som mulig, så dersom det blir aktuelt å selge disse synes jeg vi skal vurdere litt hva vi kan gjøre med litt enkle grep for å skape noen litt hyggelige miljøer.

SAK 8: Budsjett

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet vil bli presentert som en orienteringssak for generalforsamlingen.

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	5 297 136	4 074 720
Felleskostnader	5 297 136	4 074 720
3610 Leieinntekter - utleieleiligheter	350 000	217 432
3764 Bredbånd	348 096	341 376
3900 Andre inntekter	0	105 945
Andre inntekter	698 096	664 753
Sum driftsinntekter	5 995 232	4 739 473
5000 Lønn Til Ansatte	0	4 000
5330 Styrehonorar	235 000	235 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 135	33 699
Andre personalkostnader	268 135	272 699
6320 Kommunale avgifter	1 383 905	1 313 248
Kommunale avgifter	1 383 905	1 313 248
6600 Vedlikehold bygning utv.	100 000	7 623 546
6605 Vedlikehold utearealer	20 000	11 698
6610 Vedlikehold bygning innv.	25 500	10 033
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	51 771
6617 Vedlikehold porter	0	2 370
6621 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6625 Vedlikehold elektro	200 000	49 003
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	0	495
6642 Brannsikkerhet	30 000	50 649
6690 Diverse vedlikehold	50 000	4 442
Vedlikehold	477 500	7 814 008
6330 Festeavgift	110 000	104 904
6340 Strøm fellesanlegg	120 000	122 663
6360 Renhold	25 000	29 260
6380 Annen renovasjon	50 000	65 744
6381 Skadedyrkontroll	17 000	14 099
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	10 000	8 508
6785 Vaktmester og trappevask	265 000	256 569
7690 Kabel-TV	0	2 570
7691 Internet/ Bredbånd	350 000	357 479
Driftskostnader	947 000	961 795
6700 Revisjon	15 000	13 519
6710 Forretningsførsel	148 600	143 576
6711 Ekstra forretningsførsel	5 000	16 156
6714 Systemkostnad	6 400	1 600
6715 Beboerportal	0	7 695

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6725	Honorar juridisk bistand	100 000	0
6750	Konsulenttjenester	100 000	516 331
Honorarer		375 000	698 877
7500	Forsikringspremie	642 000	611 391
Forsikring		642 000	611 391
7400	Kontingenter	5 000	4 099
7700	Generalforsamlinger	20 000	20 550
7710	Styremøter og styreutgifter	15 000	15 967
7711	Dugnader, Tilstelninger	10 000	10 117
7770	Bankomkostninger	10 000	17 173
7771	EHF-fakturagebyr	0	4
7790	Diverse kostnader	30 000	46 378
7797	Øreavrundning	0	0
Andre kostnader		90 000	114 288
Sum driftskostnader		4 183 540	11 786 305
Driftsresultat		1 811 692	-7 046 833
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	345 833	250
8051	Bankrenter	0	317 667
8070	Andre finansinntekter	50 000	60 450
Finansinntekter		395 833	378 368
8150	Renter leverandører	0	3 570
8151	Renter 8398.71.28928	408 000	406 953
8152	Renter 8398.71.41053	272 000	271 414
8153	Renter 8398.71.45911	172 000	170 041
8154	Renter 8398.72.46599	1 019 000	240 974
8170	Andre Finanskostnader	0	13 000
Finanskostnader		1 871 000	1 105 952
Netto finansresultat		-1 475 167	-727 584
Årets resultat		336 525	-7 774 417

SAK 9: Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

A. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Kort om valg i borettslag

Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall fastsette at den som får flest stemmer er valgt. Styrelederen skal velges ved særskilt valg. Det er kun myndige personer som kan velges til styreverv i borettslaget. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Styrets sammensetning før valget

I ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Vøyenløkka, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg i år.

Valgkomitéens innstilling

Styreleder:	Astrid Midtsund	Velges for 1 år i 2025
Styremedlem:	Simen Solbak	Ikke på valg
Styremedlem:	Sebastian Dahl	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabbot	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	Ikke på valg
Varamedlem:	Åse Holte	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	Velges for 2 år i 2025

B. VALG AV VALGKOMITÉ

Det skal velges valgkomité for ett år.

Forslag til vedtak:

To medlemmer velges til valgkomité for ett år.



Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no
36

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Vøyenløkka
Tid: 06. mai 2025, kl. 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering

- 26 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Aslaug Holm ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 7 774 417,- og en negativ egenkapital på kr 15 603 525,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 235 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet

Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart. Generalforsamling vedtok med 6 stemmer for og 20 stemmer mot å etablere flere permanente sykkelparkeringer. Forslaget falt.

5. Maling av vinduer

Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart.

Styret hadde innhentet et tilbud pålydende 1 082 000,- ink mva. fra Front entreprenør as, som allerede har stillaset oppe i dag. At Front entreprenør as tar jobben nå gjør at borettslaget vil spare ca 1 070 000,- kroner på å male vinduene nå i motsetning til å vente til fasaderenoveringen er ferdig slik at stilas, rigg mm. må settes opp på nytt.

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å iverksette maling av borettslagets vinduer og akseptere Front entreprenør as sitt tilbud. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Utbedring av taket

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak når styret har ledig kapasitet. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Salg av borettslagets utleieleiligheter

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

25 stemte for å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke salgsinntektene til å redusere låneopptaket for fasaderenoveringen tilsvarende beløp etter fratrekk for omkostninger.

ingen stemte for å beholde de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke leieinntektene til å redusere de løpende felleskostnadene.

1 stemte blankt.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 336 525,- og forutsetter 30% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Astrid Midtsund	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Simen Rendalsvik Solbak	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sébastien 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
Varamedlem:	Åse Holte	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon

B. Valg av valgkomité

Valgkomitéen etter valget ble som følger:

Valgkomité: Tor Andre Kvarekvål valgt for 1 år i 2025

Valgkomité: Zuzana Bang Jensen valgt for 1 år i 2025

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 20:26.

Oslo 7. mai 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Aslaug Holm
andelseier