



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 33

VOLDSLØKKA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VOLDSLØKKA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus (Kristiansandsgate 2).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen vil det bli avholdt beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Bærbusker
9. Innkommet forslag: Tak over sykkelstativer
10. Innkommet forslag: Utbygging av loft og kjellere
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i VOLDSLØKKA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Foss er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0033 Voldsløkka Borettslag.pdf
 - 2. Selskap 33 Voldsløkka Borettslag - Årsregnskap.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 7

Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer følgende forslag til endring i husordensreglene § IV3

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

Begrunnelse:

Etter henvendelser fra beboere om ønsket utvidet vasketid fremmer styret forslag på å utvide vasketidene på søndager med 3,5 timer til kl 21.00.

Styrets innstilling

Styret fremmer følgende forslag til endring i husordensreglene § IV3

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

Begrunnelse:

Etter henvendelser fra beboere om ønsket utvidet vasketid fremmer styret forslag på å utvide vasketidene på søndager med 3,5 timer til kl 21.00.

Forslag til vedtak

§ IV3 Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

Sak 8

Bærbusker

Forslag fremmet av:

Lars-Erik Moslått

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å gjøre de flotte fellesområdene i bakgården enda koseligere foreslås det at det plantes noen bærbusker på passende steder på plenen(e)

Forslag til vedtak

Styret støtter intensjonen i vedtaket og vil vurdere egnede plasser for etablering av bærbusker i borettslaget. Styret har innhentet faglig og vil fortrinnsvis støtte planting av bærbusker ved garasjen bak Uelands gate.

Sak 9

Innkommet forslag: Tak over sykkelstativer

Forslag fremmet av:

Lars-Erik Moslått

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sykkel er mye brukt av beboerne i borettslaget, noe som kommer tydelig fram av fulle sykkelstativer og fellesboder. Hensetting av sykkel i borettslaget på vinterstid med mye snø er imidlertid utfordrende. Fellesbodene i kjelleren er gjerne fulle på grunn lagring av sykler, og å ta sykkel ut og inn er vanskelig både med glatte trapper og på grunn av boder med usystematisk parkering og små dører.

For å bedre fasilitetene spesielt for helårssykling i borettslaget foreslås det å utbedre eksisterende områder med sykkelstativer ved at det bygges tak over med en enkel takkonstruksjon (se skisse Vedlegg 1). Dette er et rimelig tiltak som vil skjerme mot det verste av vær og snø på vinteren og som vil gjøre mulighetene for helårssykling betydelig bedre. Anslått pris for takkonstruksjon per sykkelstativområde: 50-60 000 NOK.

Forslag: Det bygges en takkonstruksjon over minimum 4 av de 8 eksisterende områdene med sykkelstativer.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette forslaget, og vil utrede muligheten for dette, forutsatt tilskudd fra OBOS til borettslagets miljøkonto for gjennomføring av tiltaket.

Styret har det siste året gjort en rekke tiltak for å bedre fasilitetene til sykelister. Det er etablert nye sykkelveier ned til kjelleren, dørstoppere samt etablering av servicestasjon for sykkel. Totalt er det brukt omlag 160.000kr på ulike sykkeltiltak i 2024.

Forslag til vedtak

Styret er positive til dette forslaget, og vil utrede muligheten for dette, forutsatt tilskudd fra OBOS til borettslagets miljøkonto for gjennomføring av tiltaket.

Sak 10

Innkommet forslag: Utbygging av loft og kjellere

Forslag fremmet av:

Jørgen Breistein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å foreslå at borettslaget gjennomfører en utredning for å vurdere mulighetene for at beboere i øverste og første etasje kan få tillatelse til å utvide sine leiligheter ved å benytte eksisterende bodareal

på loftet eller i kjelleren. Dette er ikke et forslag om en umiddelbar beslutning, men en invitasjon til å utrede hvilke alternativer som finnes, hvilke fordeler det kan gi borettslaget, og hvilke hensyn som eventuelt må tas.

En utbygging kan gi flere positive effekter, blant annet:

- **Bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse**, ved å omgjøre uutnyttede bodarealer til boligformål.
- **Mulighet for at flere barnefamilier blir boende i borettslaget**, ved å gi dem en realistisk mulighet til å utvide sine leiligheter i stedet for å flytte. Dette kan skape et mer stabilt og levende bomiljø, der sterke naboforhold kan utvikles over tid.
- **Potensielle inntekter eller verdistigning for borettslaget**, enten gjennom en kompensasjonsordning for utbyggingstillatelser eller generell verdiøkning av leilighetene.

Det er viktig at en slik utredning vurderer ulike løsninger, inkludert eventuelle reguleringsmessige begrensninger, tekniske forhold og økonomiske konsekvenser. En grundig utredning vil gi styret og beboerne et godt grunnlag for videre vurdering.

Jeg foreslår derfor at styret (enten selv eller gjennom å sette en arbeidsgruppe) jobber videre med dette og eventuelt engasjerer relevante fagpersoner for en innledende vurdering, herunder:

- En arkitekt eller rådgivende ingeniør for vurdering av bygningens tekniske potensiale.
- En juridisk vurdering av reguleringsmessige forhold og eventuelle vedtektsendringer som kan være nødvendige.
- En økonomisk analyse av mulige kostnader og finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da en slik utredning vil være svært kostbar for borettslaget og kreve store ressurser, samt at det er nedstemt ved flere generalforsamlinger tidligere. Styret ønsker å prioritere andre viktige oppgaver som ligger foran oss.

Forslag til vedtak

Det engasjeres relevante fagpersoner for en innledende vurdering, herunder: En arkitekt eller rådgivende ingeniør for vurdering av bygningens tekniske potensiale. En juridisk vurdering av reguleringsmessige forhold og eventuelle vedtektsendringer som kan være nødvendige. En økonomisk analyse av mulige kostnader og finansieringsalternativer.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Glad Søstuen
- Marit Bråten

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Lisiak Nilssen
 - Jarle Namtvedt
 - Lars Junge
-

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jørgen Foss

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Glad Søstuen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cecilie Wisting
 - Jannicke Winsnes
 - Marianne-Elisabeth Grymyr
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det sittende styret ble konstituert 8. mai 2024, og har etter det holdt 11 styremøter. Styret har daglig/ukentlig kommunikasjon på epost og andre kommunikasjonskanaler. Styret har organisert seg uten nestleder, men med en klar fordeling av arbeidsoppgavene mellom styremedlemmene. Samarbeidet har fungert meget godt.

Renhold/Vaktmestertjeneste

Styret har engasjert Karlsen Vaktmestertjeneste. Selskapet har ansvar for vaktmesteroppgaver og renholdstjenestene i borettslaget. Styret følger opp tjenestene og har løpende dialog om utførelse av arbeidet. Det er utarbeidet en plan for både rengjøring og vaktmestertjeneste. Styret hadde oppfølgingsmøte med Karlsen Vaktmestertjeneste høsten 2024 for å revidere og fornye kontraktene for både vaktmester- og renholdstjenester. Styret er svært fornøyd med Karlsen Vaktmestertjeneste som utfører arbeidet i vårt borettslag. For vintersesongen 2024/2025 er det en underleverandør av Karlsen Vaktmestertjeneste som utfører maskinell vintermåking/grus.

Kommunikasjon med beboerne/digitalisering:

Kommunikasjon med styret går via styrets epost: voldslokka@styrerrommet.no , eller Vibbo. Styret vil oppfordre alle til å benytte seg av Vibbo som informasjon og kommunikasjonskanal. Alle henvendelser besvares etter beste evne. Til sammen er omtrent 400 henvendelser blitt besvart ut det siste året. I tillegg kommer henvendelser rettet direkte til styret via telefon. Om det er feil eller mangler i borettslaget som skal utføres av vaktmester skal dette skje igjennom styret. Styret sender ut infoskriv og annen informasjon via Vibbo. Det tilstrebes også henge opp informasjon i oppgangene, men dette vil fases ut og forventer at de fleste kan motta informasjon via Vibbo. Informasjon mellom styret og OBOS foregår digitalt.

I tråd med digitalisering har styret fortsatt å utvikle borettslagets Vibboside til å bli en dynamisk og informativ side for beboerne. Eksempler på temaer som beboere vil finne svar på gjennom Vibbosiden er fargekoder, markiser, postkasse- og ringeklokkeskilt, nøkkelbrikker, fellesvaskeri, regler for utleie, dyrehold, barnevogngarasjer og lignende. Hvis det er noen temaer som beboere ønsker at skal legges til på Vibbo, kan dette meldes til styret.

Dugnad/container

Det ble i perioden arrangert to dugnader i borettslaget. Der ble det fjernet tagging, plantet, ryddet fellesområder, luket, vasket og ordnet i borettslaget. Det har vært container, avfallsbeholder for farlig avfall og el-avfall.

Sosiale arrangement/markeringer

Styret har vært opptatt av å bidra til bedre folkehelse og skape et godt nærmiljø i borettslaget. Tradisjonen tro ble nasjonaldagen feiret i borettslaget. Bjølsen Ungdomskorps stod for musikk og det ble servert is i bakgården. Første søndag i advent ble julelysene tent i borettslaget. Også dette arrangementet gjorde vi i samarbeid med Sandefjordgata borettslag. Det var servering av klementiner, gløgg og pepperkaker. Bjølsennissene sto for musikken.

Løpende saker og vedlikehold

- Utbedring av bed med brostein og benker foran næringslokalet i Mogata
- Installering av servicestasjon for sykler ved garasjen bak Uelands gate
- Montering av dørstoppere i kjellerdører for å gjøre det enklere å holde dører oppe

- Reparasjon av kjellertrappene utendørs samt utbedring av sykkelramper på kjellertrappene
- Installering av belysning ved garasjen
- Forsøk på å minimere tagging på fasadene i borettslaget og fjerning umiddelbart etter at det har blitt tagget dersom det er mulig på grunn av være og temperatur
- Innkjøp av ytterligere 2 strøkasser som står ved Stavangergt. 3 og i Kongsvingergata i vinterhalvåret
- Organisering og fordeling av barnevogngarasjer i henhold til venteliste
- Svar på rundt 1000 henvendelser fra beboere
- Kontinuerlig vedlikehold av vaskemaskiner, tørkeskap og tørketromler i vaskekjellere
- Utbedring av skader på fasade i Kongsvingergata og Uelands gate
- Reparasjon av takluker i Mogata og Uelands gate
- Oppfølging av forsikringssaker



Til generalforsamlingen i Voldsløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Voldsløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VOLDSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 819 392, KUNDENR. 33

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 855 336	7 580 644
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		858 036	1 304 407
Tilbakeføring av avskrivning	14	56 220	56 220
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-238 613	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-954 804	-1 080 558
Innsk. øremerk. bankkto		-7 100	-5 378
B. ARETS ENDR. I DISP. MIDLER		-286 261	274 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 569 075	7 855 336

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 658 385	8 583 709
Kortsiktig gjeld		-89 309	-728 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 569 076	7 855 336

VOLDSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 819 392, KUNDENR. 33

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 873 202	9 013 820	9 014 000	9 317 000
Andre inntekter	3	270 240	59 022	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 143 442	9 072 842	9 014 000	9 317 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-40 000
Styrehonorar	5	-250 798	-251 330	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-56 220	-56 220	-56 220	-56 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 125	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-205 705	-195 355	-207 076	-217 000
Konsulenthonorar	7	-9 099	-6 531	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-811 042	-972 419	-900 000	-819 000
Forsikringer		-686 793	-615 417	-676 959	-812 000
Kommunale avgifter	9	-1 863 626	-1 732 066	-1 995 848	-2 098 000
Energi/fyring		-246 888	-261 566	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 069	-418 730	-435 500	-420 000
Andre driftskostnader	10	-808 642	-751 772	-798 225	-865 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 424 257	-5 341 782	-5 762 078	-5 985 000
DRIFTSRESULTAT		3 719 185	3 731 060	3 251 922	3 332 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	324 971	265 611	0	0
Finanskostnader	12	-3 186 120	-2 692 264	-3 256 673	-3 138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 861 149	-2 426 653	-3 256 673	-3 138 000
ÅRSRESULTAT		858 036	1 304 407	-4 751	194 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		858 036	1 304 407		

VOLDSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 819 392, KUNDENR. 33

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 207 595	9 207 595
Tomt		944 742	944 742
Andre varige driftsmidler	14	570 467	388 074
Miljøbankkonto, øremerket		42 262	253 919
SUM ANLEGGSMIDLER		10 765 065	10 794 330
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	461
Forskuddsbetalte kostnader		3 438	72 613
Andre kortsiktige fordringer	15	8 990	8 990
Driftskonto OBOS-banken		1 270 999	603 541
Driftskonto OBOS-banken II		14 887	14 887
Sparekonto OBOS-banken		6 360 071	7 883 216
SUM OMLØPSMIDLER		7 658 385	8 583 709
SUM EIENDELER		18 423 450	19 378 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 100		16 500	16 500
Udekket tap	16	-38 712 814	-39 570 850
SUM EGENKAPITAL		-38 696 314	-39 554 350
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 589 057	57 543 861
Borettsinnskudd	18	412 500	412 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	28 898	247 655
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 030 455	58 204 016
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		72 093	370 686
Påløpte renter		17 286	275 318
Påløpte avdrag		0	82 369
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		89 309	728 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 423 450	19 378 038
Pantstillelse	21	61 914 100	61 914 100

Garantiansvar

0

0

Oslo, 17.02.2025

Styret i Voldsløkka Borettslag

Solvår Olsen /s/

Marit Mogens Bråten /s/

Jørgen Foss /s/

Jan Glad Søstuen /s/

Fredrik Skovly /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 782 452
Lokaler	90 000
Diverse oppussing	750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 873 202

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbake bet. Utlegg	3 098
Miljøfond	253 918
Nettinnbetalinger	11 874
Nøkler	1 350
SUM ANDRE INNTEKTER	270 240

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 798.

Av dette er kr 798 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 505, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 099
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 099
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-428 398
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-159 788
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 001
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 466
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 749
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-14 639
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-811 042
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 212 695
-----------------------	------------

Feieavgift	-14 688
------------	---------

Renovasjonsavgift	-636 243
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 863 626
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-980
-----------	------

Container	-29 271
-----------	---------

Verktøy og redskaper	-33 880
----------------------	---------

Driftsmateriell	-1 458
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-373 863
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-312 914
---------------------	----------

Snørydding	-24 181
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-3 175
--------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-8 505
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-5 393
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 940
--------------------	--------

Velferdskostnader	-12 082
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 642
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 775
Renter av sparekonto i OBOS-banken	253 955
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 241
SUM FINANSINNTEKTER	324 971

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 185 961
Renter på leverandørgjeld	-159
SUM FINANSKOSTNADER	-3 186 120

NOTE: 13**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	2 104 495
Kostpris 1950	7 103 100
SUM BYGNINGER	9 207 595

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.56/bnr.16

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	843 294	
Avskrevet tidligere	-477 870	
Avskrevet i år	-56 220	
		309 204
BENK		
Tilgang 2024	168 413	
		168 413
Garasje borettslaget		
Tilgang 1987	22 650	
		22 650
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	70 200	
		70 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		570 467

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-56 220****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Debetkort	8 990
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 990

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-61 194 582

Nedbetalt tidligere

3 650 721

Nedbetalt i år

954 804

-56 589 057

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-56 589 057

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950

-411 600

Korrigert innskudd

-2 500

Korrigering

1 600

SUM BORETTSINNSKUDD

-412 500

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-28 898

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-28 898

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr

70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

70

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

412 500

Pantelån

56 589 057

TOTALT

57 001 557

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

9 207 595

Tomt

944 742

TOTALT

10 152 337

AKSJEKAPITAL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 33 Selskapsnavn: VOLDSLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VOLDSLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948819392

Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Sagene Samfunnshus (Kristiansandsgate 2).

Antall stemmeberettigede som deltok: 48

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jørgen Foss er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Marianne Grymyr ble valgt som protokollvitne i møtet.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Vedtatt.

7. Endring av husordensreglene

Fremmet av: Styret

Styret fremmer følgende forslag til endring i husordensreglene § IV3

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

Begrunnelse:

Etter henvendelser fra beboere om ønsket utvidet vasketid fremmer styret forslag på å utvide vasketidene på søndager med 3,5 timer til kl 21.00.

Styrets innstilling

Styret fremmer følgende forslag til endring i husordensreglene § IV3

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

Begrunnelse:

Etter henvendelser fra beboere om ønsket utvidet vasketid fremmer styret forslag på å utvide vasketidene på søndager med 3,5 timer til kl 21.00.

Forslag til vedtak:

§ IV3 Vaskeriene kan benyttes fra mandag til lørdag fra kl. 07 til kl. 23. Søndager er vaskeriet åpent fra kl 13 til kl 21:00

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

8. Bærbusker

Fremmet av: Lars-Erik Moslått

For å gjøre de flotte fellesområdene i bakgården enda koseligere foreslås det at det plantes noen bærbusker på passende steder på plenen(e)

Forslag til vedtak:

Styret støtter intensjonen i vedtaket og vil vurdere egnede plasser for etablering av bærbusker i borettslaget. Styret har innhentet faglig og vil fortrinnsvis støtte planting av bærbusker ved garasjen bak Uelands gate.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

9. Innkomet forslag: Tak over sykkelstativer

Fremmet av: Lars-Erik Moslått

Sykkel er mye brukt av beboerne i borettslaget, noe som kommer tydelig fram av fulle sykkelstativer og fellesboder. Hensetting av sykkel i borettslaget på vinterstid med mye snø er imidlertid utfordrende. Fellesbodene i kjelleren er gjerne fulle på grunn lagring av sykler, og å ta sykkel ut og inn er vanskelig både med glatte trapper og på grunn av boder med usystematisk parkering og små dører.

For å bedre fasilitetene spesielt for helårssykling i borettslaget foreslås det å utbedre eksisterende områder med sykkelstativer ved at det bygges tak over med en enkel takkonstruksjon (se skisse Vedlegg 1). Dette er et rimelig tiltak som vil skjerme mot det verste av vær og snø på vinteren og som vil gjøre mulighetene for helårssykling betydelig bedre. Anslått pris for takkonstruksjon per sykkelstativområde: 50-60 000 NOK.

Forslag: Det bygges en takkonstruksjon over minimum 4 av de 8 eksisterende områdene med sykkelstativer.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette forslaget, og vil utrede muligheten for dette, forutsatt tilskudd fra OBOS til borettslagets miljøkonto for gjennomføring av tiltaket.

Styret har det siste året gjort en rekke tiltak for å bedre fasilitetene til sykelister. Det er etablert nye sykkelveier ned til kjelleren, dørstoppere samt etablering av servicestasjon for sykkel. Totalt er det brukt omlag 160.000kr på ulike sykkeltiltak i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det bygges en takkonstruksjon over minimum 4 av de 8 eksisterende områdene med sykkelstativer.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra Åslaug Berre: Generalforsamlingen vedtar at det settes av kr. 100 000,- til "tak over sykkel".

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra Julia Kotthaus: Generalforsamlingen vedtar at styret skal utrede mulighetene + kostnadene knyttet til etablering/oppgradering av sykkelparkeringene.

Vedtatt. Generalforsamlingen stemte først over om noe skal gjøres vedr. sykkelprosjektet eller ikke. Her ble det overveldende flertall for å behandle saken.

Deretter stemmer generalforsamlingen over sak 1, 2 og 3. De to forslagene som får flest stemmer går videre til en siste voteringsrunde.

Runde 1:

16 stemmer for sak 1.

6 stemmer for sak 2.

✓ 19 stemmer for sak 3.

Sak 1 og 3 går videre.

Runde 2:

18 stemmer for sak 1.

25 stemmer for sak 3.

Sak 3 vedtas av totalt 46 stemmeberettigede på dette tidspunktet.

10. Innkommet forslag: Utbygging av loft og kjellere

Fremmet av: Jørgen Breistein

Jeg ønsker med dette å foreslå at borettslaget gjennomfører en utredning for å vurdere mulighetene for at beboere i øverste og første etasje kan få tillatelse til å utvide sine leiligheter ved å benytte eksisterende bodareal på loftet eller i kjelleren. Dette er ikke et forslag om en umiddelbar beslutning, men en invitasjon til å utrede hvilke alternativer som finnes, hvilke fordeler det kan gi borettslaget, og hvilke hensyn som eventuelt må tas.

En utbygging kan gi flere positive effekter, blant annet:

- **Bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse**, ved å omgjøre uutnyttede bodarealer til boligformål.
- **Mulighet for at flere barnefamilier blir boende i borettslaget**, ved å gi dem en realistisk mulighet til å utvide sine leiligheter i stedet for å flytte. Dette kan skape et mer stabilt og levende bomiljø, der sterke naboforhold kan utvikles over tid.
- **Potensielle inntekter eller verdistigning for borettslaget**, enten gjennom en kompensasjonsordning for utbyggingstillatelser eller generell verdiøkning av leilighetene.

Det er viktig at en slik utredning vurderer ulike løsninger, inkludert eventuelle reguleringsmessige begrensninger, tekniske forhold og økonomiske konsekvenser. En grundig utredning vil gi styret og beboerne et godt grunnlag for videre vurdering.


Jeg foreslår derfor at styret (enten selv eller gjennom å sette en arbeidsgruppe) jobber videre med dette og eventuelt engasjerer relevante fagpersoner for en innledende vurdering, herunder:

- En arkitekt eller rådgivende ingeniør for vurdering av bygningens tekniske potensiale.
- En juridisk vurdering av reguleringsmessige forhold og eventuelle vedtektsendringer som kan være nødvendige.
- En økonomisk analyse av mulige kostnader og finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da en slik utredning vil være svært kostbar for borettslaget og kreve store ressurser, samt at det er nedstemt ved flere generalforsamlinger tidligere. Styret ønsker å prioritere andre viktige oppgaver som ligger foran oss.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 18 stemmer for av totalt 48 stemmeberettigede på dette tidspunktet. Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marit Bråten

Jan Glad Søstuen

Følgende stilte til valg:

Marit Bråten

Jan Glad Søstuen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Junge

Caroline Lisiak Nilssen

Jarle Namtvedt

Følgende stilte til valg:

Lars Junge

Caroline Lisiak Nilssen

Jarle Namtvedt

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Foss

Følgende stilte til valg:

Jørgen Foss

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Glad Søstuen

Følgende stilte til valg:

Jan Glad Søstuen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne-Elisabeth Grymyr

Jannicke Winsnes

Cecilie Wisting

Følgende stilte til valg:

Marianne-Elisabeth Grymyr

Jannicke Winsnes

Cecilie Wisting