

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Årets generalforsamling vil gjennomføres digitalt via "Min Side" på Usbl.no. Samtlige andelseiere oppfordres til å registrere bruker i god tid innen møtestart. Se veiledning vedlagt i innkallingen, eller kontakt Usbl sitt kundesenter på tlf. 22983800 ved behov for bistand.

Generalforsamlingen vil gjennomføres i to deler:

03.06 kl. 09.00 - 07.06 kl. 09.00:

Høringsperiode for spørsmål, svar og kommentarer til sakslisten

07.06 kl. 18.00 - 10.06 kl. 23.59:

Avstemningsperiode

Det vil i tillegg i regi av styret bli organisert et digitalt beboermøte som samtlige andelseiere oppfordres til å delta i. Mer informasjon om dette vil sendes per e-post fra styret.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Salg av fellesareal og reorganisering av boder

5.2 Forutsetninger for kjøp/salg av bodareal

5.3 Innledende undersøkelse rundt bruk av bodareal til å etablere fellesrom

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd. Fullmakt må overleveres styret i god tid innen møtestart, slik at Usbl får opprettet digital tilgang til mottaker av fullmakten.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 200.000,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Salg av fellesareal og reorganisering av boder

Sak er meldt inn av Tommy Gulliksen.

Borettslagets leiligheter i underetasjen, seksjonene 001, 002 og 003 i nr 14, 011, 12 og 013 i nr 16 og 021, 22 og 23 i nr 18 ønsker mulighet til å kjøpe kjellerareal av borettslagets fellesareal for utbygging.

Kjellerarealet er i dag benyttet til boder, men et flertall av bodene i de aktuelle arealene er ikke i bruk. Dette kan ha sammenheng med liten størrelse på bodene og dårlig innelima i den nederste kjellergangen.

I et borettslag eier ikke beboerne bodene sine, men disponerer dem etter tildeling. Det er borettslaget som eier fellesarealene og alle bodene. Per i dag har borettslaget mer fellesareal enn det som er nødvendig for å tilfredsstille minimumskravet til bodareal. Kravet til bodareal for leiligheter under 50 m² er på 2,5 m².

Dette innsendte forslaget innebærer en konkret løsning til reorganisering av bodene som gir hver seksjon en bod som er minst 5 m², i stedet for to mindre boder, som mange har i dag. Se vedlagte tegninger som eksempel på hvordan bodarealene kan se ut.

Ved salg av fellesareal vil samlet bodareal per seksjon bli redusert med 1,06 m² i gjennomsnitt, men kravet til bodareal vil være ivaretatt, og hensikten med det arkitekttegnede forslaget er bedre plassutnyttelse og brukervennlige boder for beboerne.

Andre deler av fellesareal, som sykkelboder, redskapsboder, fyrrrom og søppelrom blir ikke berørt. Kostnadene ved ombygging dekkes av kjøperne.

Forslagsstillerne antar at en oppgradering av kjellerarealene i forbindelse med en utbygging også vil være gunstig mtp på bygningsmassens kvalitet.

En takst fra 2017 viste en markedspris på 11.500-14.000 kr per kvadratmeter bodareal. Se vedlagte takst. Taksten vil trolig være høyere i dag. Dersom alle 9 enheter kjøper til 2017-takst + 30% prisøkning, ville det kunne gi inntekter til borettslaget på rundt 4 millioner kroner. De utvidede seksjonene vil dessuten måtte dekke en høyere andel av felleskostnadene gjennom husleie pga økt areal og justert eierbrøk.

Forslaget innebærer at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle med og gjennomføre salg til de aktuelle leilighetene i underetasjene på bakgrunn av aktuelle verditakster. Et eventuelt positivt vedtak fører ikke til automatiske salg, men åpner for muligheten til salg.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og evt. gjennomføre salg av ca 240 m² fellesareal i Vøyensvingen 14, 16 og 18 til seksjon 001, 002, 003, 011, 012, 013 og 021, 022 og 023. Følgende momenter bør være del av evt. salgavtale:

- Det skal sikres at borettslaget etter salg har tilstrekkelig fellesareal igjen slik at alle seksjoner kan disponere forskriftsmessig bod.
- Gjenværende boder i kjeller og loft bygges om slik at alle seksjoner får minst 5 m² måleverdig bod i fellesareal.
- Areal som selges skal benyttes til utvidelse av eksisterende boenheter.
- Ombygging skal utføres i overensstemmelse med gjeldende forskriftskrav.
- Kostnader ved ombygging både i solgt areal og gjenværende bodareal dekkes av kjøperne
- Salgspris fastsettes av styret på bakgrunn av minimum to uavhengige verditakster.
- Borettslagsbrøken og dermed husleie justeres slik at den reflekterer nytt boligareal i utvidete seksjoner.

Styrets innstilling: Styret viser til utdypende forklaring og kommentarer i Sak 5.2 og foreslår at Generalforsamlingen stemmer ned dette forslaget.

5.2 Forutsetninger for kjøp/salg av bodareal

Sak innsendt av styret.

For ordens skyld opplyser styret om at styreleder Per Willy Liholm og styremedlem Trygve E. Kielland ville vært potensielle kjøpere ved et eventuelt salg, og derfor har vært kjent inhabile i behandlingen av denne saken. Det er gjenstående styre bestående av Yngve Milde, Mari Røysheim og Seline R. Sævre (heretter: styret) som har behandlet saken, og kan opplyse om at styrets inhabile representanter for ordens skyld ikke har vært involvert i hverken presentasjon, diskusjon eller behandling av saken.

I styrets kommentarer ses det først på prinsipielle forhold som saken reiser, og senere går det inn i den konkrete sakens forhold. Selve innstillingen kommer senere.

Det prinsipielle ved å gi styret fullmakt til salg

Styret ser at det både vil være praktisk og tidseffektivt å gi styret en fullmakt til å gjennomføre salg, slik forslaget til vedtak ligger fra forslagsstiller. Styret er imidlertid

sterkt tvilende til at det vil være riktig å gi styret en slik fullmakt, både på grunn av at styrets sammensetning kan variere, og dermed besettes av et flertall av representanter som ville vært aktuelle som kjøpere, og fordi et salg av fellesareal iht. Eierseksjonsloven er noe som krever to tredjedels flertall. Det er saker som i den høyeste grad berører nåværende og fremtidige andelseiere, og det ville etter styrets syn være en grov redusering av generalforsamlingens betydning som øverste organ for borettslaget å delegere en slik fullmakt, når dens betydning og makt burde være absolutt. Samtidig har styret forståelse for at borettslaget har en høy frekvens av utskiftninger, som vanskeliggjør en stabilitet som eventuelle kjøpere av fellesareal kanskje trenger for å kunne være reelle kjøpere, og ikke minst koordinere kjøp mellom seg for å presentere en fullstendig plan. Styret vektlegger imidlertid generalforsamlingens posisjon og fremtidige andelseieres stemme foran praktiske hensyn ved eventuelt kjøp og salg i dette tilfellet.

Det prinsipielle ved utredningsansvaret

I forslag til vedtak fra forslagsstiller så er det foreslått et utredningsansvar hos styret. Styret anser det for å være sedvane at utredningsansvaret ligger på eventuelle kjøpere, som slik saken ligger er den som vil få mest nytte av handelen, etter styrets skjønn. Styret er samtidig oppmerksom på at det vil være til fordel for en uhildet utredning at styret er mer involvert i enkelte deler av utredningen, for eksempel knyttet til taksering, eller andre forhold hvor det kan være viktig for å sikre at utredningen blir så objektiv som mulig. Etter styrets skjønn er det også eventuelle kjøpere som bør finansiere en utredning, da saken slik den ligger nå virker å tale i fordel av kjøpere, ikke andelseierne for øvrig.

Sakens forhold

Styret er ikke negative til et eventuelt salg, men kun forutsatt at andelseiere opplever å få en fordel av det. Styret er usikre på om det er tilfellet slik saken er fremlagt.

Styret støtter forslagsstiller i at utbygger/kjøper dekker kostnader til et eventuelt kjøp, samt ombyggingen, at salgspris bør fastsettes av to uavhengige verditakster, og at brøken for felleskostnader bør justeres.

Etter styrets skjønn er det imidlertid flere forhold som trenger belyses/avklares for at Generalforsamlingen skal kunne ta en informert avgjørelse om salg, og for å vurdere hvorvidt fordelene oppveier ulempene for den enkelte nåværende og fremtidige andelseier dersom salg gjennomføres. Disse forholdene fremlegges punktvis under.

- Takst
Takst og kjøpspris bør fremlegges generalforsamling for beslutning, sammen med en utredning. En takst bør innhentes av styret, og en takst innhentes av kjøper, og utgifter belastes tilsvarende.
- Verdiøkningen nytt boareal gir for kjøper
Styret anser dette for å være et sentralt punkt for å kunne si noe om fordeling av nytte mellom kjøper og borettslaget/andelseierne, selvsagt sett i sammenheng med stipulerte utbyggingskostnader.
- Konsekvenser for hver enkelt andelseier
Dette fremstår ikke som tydelig slik saken ligger nå.
Vil det være noen konsekvens for verdien av leilighetene at andelseiere får kun én bod? Dette bør spesielt ses i sammenheng med at de fleste andelene ligger rundt 30 kvm, med tilhørende begrenset lagringsplass.
Reduserte felleskostnader gjennom redusert brøk - hva vil dette egentlig bety for den gjennomsnittlige andelseier i kroner?
Praktiske forhold ved å ha bod i kjeller eller loft. Borettslaget har hatt noen utfordringer med fuktskader på eiendeler som har ligget i kjelleren. Hvordan blir dette ivaretatt slik at ingen sitter igjen med svarteper i bod-kabalen?
Hva får beboerne igjen for kjøpet? Se for øvrig neste punkt.

- Inntektene fra et eventuelt kjøp
 Dette er ikke et punkt som kjøper nødvendigvis trenger å utrede, men styret anser det for å være i kjøpers interesse å synliggjøre en nytte for den enkelte andelseier i saken. Det er ingen tvil om at egenkapitalen ved et eventuelt kjøp vil være positivt for borettslaget som helhet, og dermed også for andelseierne. Spørsmålet er imidlertid hvordan disse inntektene kommer hver enkelt andelseier til gode, og om den nytten veier opp ulempene. Et tenkt scenario kunne vært at fellesgjelden reduseres, men det vil kun komme nåværende andelseier til gode, siden gevinsten ved reduksjonen bare vil inntreffe én gang, i tillegg til at IN-ordning er benyttet av enkelte. Det betyr at alle fremtidige andelseiere vil kunne få en antatt redusert nytte. Styret er åpen for gode forslag som jevner ut nytte mellom kjøpere og nåværende og fremtidige andelseiere for øvrig.

Praktisk ved utbyggingsfasen

I en eventuell utbyggingsfase så antas det at andelseieres eiendeler vil måtte lagres et annet sted frem til nytt bodareal er utarbeidet. Dette må det være en løsning for, med tilhørende finansiering.

- Et scenario der bare én eller noen andeler vil kjøpe
 Styret ser det ikke klart for seg basert på saksfremlegget hvordan et slikt tenkt scenario vil spilles ut, og hvilken konsekvens det vil ha for fordeling av bodareal når kun noen boder vil forsvinne.
- Bæring av risiko
 Styret ser på det som rimelig at kjøper bærer risiko ved uforutsette forhold som skulle oppstå under bygging, for eksempel knyttet til rømningsveier, bærende konstruksjoner eller andre forhold som skulle dukke opp som følge av utbygging - uavhengig av hvorvidt kjøper er en del av borettslaget eller ei. Etter hva styret erfarer er det utfordringer i dette knyttet til at borettslaget er juridisk eier av byggene, mens andelene har en eksklusiv bruksrett. Dette må utredes juridisk.
- Prosjektplan
 Et eventuelt fremtidig forslag til kjøp bør ha en tydeligere prosjektplan enn det som er forelagt Generalforsamlingen i dette forslaget. Eventuelt så kan Generalforsamlingen, dersom den stiller seg positiv til et salg, delegerer godkjenning av en prosjektplan til styret.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

- Interesserte kjøpere bør legge ved en utredning for Generalforsamlingen som er grundigere, samt belyser og hensyntar momentene beskrevet over i styrets kommentarer.
- Kostnader og tid knyttet til utredning belastes kjøper, men styret stiller seg disponibel for diskusjon og avklaringer
- Et eventuelt kjøp/salg behandles i sin helhet av Generalforsamlingen, ikke av styret.

5.3 Innledende undersøkelse rundt bruk av bodareal til å etablere fellesrom

Sak innsendt av styret.

I forbindelse med sak 5.1 og 5.2 ser styret at det er relevant å løfte dette som en sak. Per nå har borettslagets generalforsamling kun forholdt seg til alternativene A) å beholde bodarealet som i dag eller B) selge bodareal som skal benyttes til å utvide eksisterende leiligheter.

Et viktig spørsmål reiser seg derfor: Hvilke andre alternativer har borettslaget for å

utvikle fellesarealet til å komme alle andelseiere til gode - nåværende og fremtidige.

Nå har borettslaget et større bodareal, men dersom fellesarealet utvikles på en måte som kommer alle andelseiere til gode, samtidig som det beholder statusen som fellesareal, så vil det potensielt kunne føre til at nytten ved nytt fellesareal overstiger ulempene ved tap av bodareal i større grad enn ved et rent salg og tap av areal for fellesskapet. Et slikt fellesareal kunne hatt flere potensielle bruksområder, for eksempel, men ikke begrenset til, bibliotek, selskapslokale, treningsrom, verksted, ølbrygging, smørebod, sykkelverksted, gjesteleilighet. Selvsagt under den forutsetningen at ulike typer lokaler ville fått tillatelse til opphold.

Generalforsamlingen bør i forbindelse med denne saken være inneforstått med følgende momenter:

- *Dette er en sak om undersøkelse - ikke en beslutning - om etablering av fellesareal*
Saken er kun løftet for at andelseierne skal kunne få et godt beslutningsgrunnlag dersom en sak om kjøp og salg av fellesarealer legges frem, for å sammenligne det med hva de alternativt kan få igjen for tap av bodareal. Dersom Generalforsamlingen ikke ønsker å bruke bodareal til fellesrom så vil det være fin anledning til å stemme dette ned på møtet der det presenteres.
- *Negativ innvirkning på økonomi*
Borettslaget har som nevnt i årsmeldingen en sunn økonomi, men i forhold til et salg av fellesareal så vil en etablering av fellesrom ha en netto negativ innvirkning på økonomien. Hvor stor er det svært vanskelig å si på nåværende tidspunkt, og det vil også variere veldig med hva slags bruk det legges opp til. En enkel smørebod vil ha en helt annen prislapp enn et treningsrom for eksempel. Borettslaget har også større potensielle investeringsområder i den neste 5-10 års-perioden, som f.eks. utskifting av vinduer, som vil måtte skje på et tidspunkt.
- *Tap av bodareal*
Det er mindre sannsynlig at noe fellesrom vil kunne etableres uten at bodarealet reduseres. Her må andelseiere gjøre en vurdering etter en undersøkelse er ferdig hvorvidt nytten veier opp for tap av bodareal.

Forslag til vedtak: Styret starter en undersøkelse av hvorvidt borettslaget kan etablere felles bruksrom som kommer alle andelseiere til gode. Styret legger opp til en demokratisk prosess med involvering av andelseiere knyttet til hva slags bruksareal som kan være ønskelig. Styret presenterer saken på neste Generalforsamling, eller innkaller til ekstraordinær Generalforsamling dersom det anses som hensiktsmessig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Willy Liholm
Styremedlem, Tryggve E. Kielland
Styremedlem, Seline Risan Sævre
Styremedlem, Yngve Milde
Styremedlem, Mari Røysheim
Varamedlem, Hilde Fadnes
Varamedlem, Ida Tesaker Belland

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

I årets generalforsamling skal det stemmes over valg av ny styreleder, 2

styremedlemmer og to varamedlemmer.
Valgkomitéens innstilling ligger vedlagt og vil fremkomme i hver enkelt avstemning.

Til orientering:

Siden avstemningen finner sted over flere dager og resultatet i sakene har påvirkning på aktuelle kandidater i påfølgende avstemning, vil det ved opptelling av stemmer tas høyde for resultat i foregående sak. Altså vil stemmene mottatt i avstemning om varamedlem strykes om vedkommende ble valgt som styremedlem. Dette avviker noe fra valgkomitéens vedlagte orienteringsskriv, for å kunne tilpasses en digital avstemning.

6.1 Valg av leder

Styreleder Per Willy Liholm er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Valgkomitéens innstilling:

Yngve Milde, sittende styremedlem og beboer i nr. 14, velges som ny styreleder for 2 år.

Usbl er ikke kjent med øvrige kandidater. Eventuelle kandidater må fremme benkeforslag innen avstemningsperioden starter.

Forslag til vedtak: Yngve Milde velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Mari Røysheim er på valg og stiller ikke til gjenvalg. I tillegg er styremedlem Yngve Milde innstilt som ny styreleder. Det skal derfor velges to nye styremedlemmer. Det gjøres oppmerksom på at dersom styremedlem Minde ikke blir valgt som ny styreleder, er det kun Røysheim sin plass i styret som er på valg og vil gå til kandidaten med flest stemmer.

Valgkomitéen har overlevert 4 kandidater, men fremmer ikke en konkret innstilling til valget. Det anmodes dog om at en kandidat fra nr. 18 stemmes frem for å ha beboere fra alle tre byggene representert i styret:

- Anette Follestad, beboer i nr. 16.
- Anne Marte Blindheim, beboer i nr. 18.
- Maren Stumberg, beboer i nr. 18
- Marius Westgaard, beboer i nr. 16

Usbl er ikke kjent med øvrige kandidater. Eventuelle kandidater må fremme benkeforslag innen avstemningsperioden starter.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Hilde Fadnes og Ida Tesaker Belland er på valg.
Ingen stiller til gjenvalg.

Valgkomitéen har overlevert én kandidat. I tillegg er samtlige kandidater i foregående valg mulige å stemme på. Kandidater som blir valgt som styremedlem vil få stemmer mottatt i varamedlem-valget strøket.

Valgkomitéen innstilling:

- Lillian Karlsen Finnseth, beboer i nr. 16.
- Gjenværende kandidater fra foregående valg med flest stemmer i denne avstemningen.

Forslag til vedtak: Lillian Karlsen Finnseth velges for 1 år.
Kandidat 2 velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Eivind Nygaard er på valg.
Begge stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ellen Lande og Eivind Nygaard velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 084 823	3 334 291
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 091 094	1 835 898
Tilbakeføring av avskrivning	5 447	10 892
Kjøp / salg anleggsmidler	-1	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 176 694	-2 044 168
Endringer i andre langsiktige poster	-55 466	-52 088
B. Årets endring disponible midler	-135 618	-249 467
C. Disponible midler	2 949 205	3 084 823
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 397 862	3 937 861
Kortsiktig gjeld	-448 657	-853 038
C. Disponible midler	2 949 205	3 084 823

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2020 Vøyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 127 214	7 009 808	7 170 405	6 689 476
Sum leieinntekt		7 127 214	7 009 808	7 170 405	6 689 476
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 340	2 750	0	6 000
Sum annen inntekt		3 340	2 750	0	6 000
Sum inntekt		7 130 554	7 012 558	7 170 405	6 695 476
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 200	28 200	28 000	28 000
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	5 447	10 892	5 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	158 624	547 730	531 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	422 712	365 996	377 000	374 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	782 971	727 952	789 000	805 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	25 050	56 250	35 000	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	88 315	86 940	75 000	61 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 183 584	739 075	266 000	372 001
Revisjonshonorar	10	9 956	9 779	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		241 203	234 180	241 000	246 000
Andre honorar	11	26 727	23 634	20 000	20 000
Kontorkostnad		240	7 891	9 000	9 000
TV/bredbånd		619 120	614 957	633 000	640 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	250	0	0
Forsikring		542 875	627 554	450 000	529 000
Andre kostnader	12	10 911	13 983	19 000	19 000
Sum kostnad		4 337 935	4 295 261	3 688 000	3 630 501
Driftsresultat før IN		2 792 619	2 717 297	3 482 405	3 064 975
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	15	55 466	52 088	0	0
Driftsresultat etter IN		2 848 085	2 769 385	3 482 405	3 064 975
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 552	40 613	0	86 000
Rentekostnad		785 542	974 100	962 000	601 483
Netto finansposter		756 990	933 487	962 000	515 483
Årsresultat		2 091 094	1 835 898	2 520 405	2 549 492
Overført til/fra annen egenkapital		2 091 094	1 835 898	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 091 094	1 835 898	0	0

Balanse 2020 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	65 991 073	65 991 073
Andre driftsmidler	13	0	5 447
Sum anleggsmidler		65 991 073	65 996 520
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		15 698	52 098
Andre kortsiktige fordringer	14	12 227	174 049
Forskuddsbetalte kostnader		604 920	671 065
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 765 017	3 040 650
Sum omløpsmidler		3 397 862	3 937 861
SUM EIENDELER		69 388 935	69 934 381

Balanse 2020 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		14 200	14 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 264 817	9 173 723
Sum opptjent egenkapital		11 264 817	9 173 723
Sum egenkapital	19	11 279 017	9 187 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	38 675 709	40 852 403
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	15	985 514	1 040 980
Sum langsiktig gjeld		57 661 261	59 893 420
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 078	21 626
Leverandørgjeld		192 632	225 775
Påløpne renter		3 360	5 932
Kostnader til avregning	16	211 863	102 939
Annen kortsiktig gjeld	17	21 724	496 766
Sum kortsiktig gjeld		448 657	853 038
Sum gjeld		58 109 917	60 746 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 388 935	69 934 381
Pantstillelser	18	57 661 261	59 893 420

Sted: _____

Dato: _____

Per Willy Liholm
Styreleder_____
Mari Røysheim
Styremedlem_____
Yngve Milde
Styremedlem_____
Tryggve E. Kielland
Styremedlem_____
Seline Risan Sævre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 500 436	3 398 424
3618 Påkobling Fjernvarme V.14	18 400	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	621 534	627 072
3650 Innkrevde felleskostn. renter	852 213	905 445
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 134 631	2 078 867
Sum	7 127 214	7 009 808

Konto 3618 gjelder nedbetaling av omkostninger for påkobling til fjernvarme.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	3 340	2 750
Sum	3 340	2 750

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	20 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	200 000	200 000
Sum	220 200	228 200

Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	158 624	451 000
6260 Fjernvarme	0	96 730
Sum	158 624	547 730

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	249 166	242 289
6360 Annet renhold	25 056	10 565
6361 Fast renhold	89 728	94 854
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 180	0
6392 Containerleie/tømming	57 582	18 288
Sum	422 712	365 996

Konto 6360 gjelder rengjøring av vaskerommene.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	782 971	727 952
Sum	782 971	727 952

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	25 050	56 250
Sum	25 050	56 250

Konto 6420 gjelder bevar vedlikeholdsplan for 2020.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	350	0
6543 Vaskerianlegg	24 164	37 444
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	38 361	33 701
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 276	7 465
6552 Driftsmateriell	1 179	2 345
6581 Programvare	5 985	5 985
Sum	88 315	86 940

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	15 432	0
6602 Vedlikehold VVS	22 761	0
6603 Vedlikehold elektro	812 906	32 231
6608 Vedlikehold varmeanlegg	48 000	295 666
6611 Vedlikehold heiser	75 332	90 685
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	41 575	62 695
6616 Vedlikehold vaskeri	92 261	97 477
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 304	39 233
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 829	74 438
6630 Egenandel forsikring	26 000	38 000
6641 Malerarbeider	5 244	0
6643 Glassarbeid/Vindu	4 992	1 163
6644 Fasade/balkonger	2 850	7 488
6648 Vedlikehold dører og porter	4 100	0
Sum	1 183 584	739 075

Konto 6603 gjelder ombygging av sikringssskap.

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	9 956	9 779
Sum	9 956	9 779

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 727	23 634
Sum	26 727	23 634

Konto 6714 gjelder IN-tilleggsavtale samt bruksoverlating.

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	1 205	5 025
7719 Møter, div. styret	5 048	6 818
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	3 000
7770 Betalingskostnader	1 511	1 433
7772 Omkostninger inkasso	125	0
7773 Omkostninger innkreving	1 581	1 598
7790 Andre kostnader	181	0
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	1 259	-3 891
Sum	10 911	13 983

Note 13 - Varige driftsmidler

	Bredbånd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Årets avskrivninger :	5 447	0
Anskaffelsesår :	2005	2004
Antatt levetid i år :	15	

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Polise nr. 89112257.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1514 Ompostering av gjeld	1 155	0
1542 Mellomregning finansieringsforetak	11 072	12 691
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	161 358
Sum	12 227	174 049

Konto 1514 gjelder dobbel utbetaling av kreditnota. Beløpet kreves tilbake i 2021.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	15160111760	06272	10006272
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2005	2005
Rentesats:	1.59 %	1.59 %	1.59 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000	2 254 875	40 880 000
Lånesaldo 01.01:	12 472 735	1 331 947	27 047 721
Avdrag i perioden:	664 572	79 689	1 432 433
Lånesaldo 31.12:	11 808 163	1 252 258	25 615 288
Saldo 5 år frem i tid:	8 246 332	874 573	17 889 644
Andelssaldo 01.01:	1 040 980	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	55 466	0	0
Andelssaldo 31.12:	985 514	0	0
Sum pantegjeld for lån:	12 793 677	1 252 258	25 615 288

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 06272	1	14 680	14 680
	3	13 754	41 262
	2	12 202	24 404
	3	11 951	35 853
	1	10 769	10 769
	28	8 841	247 548
	29	8 530	247 370
	75	8 405	630 375
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 10006272	1	349 745	349 745
	1	254 741	254 741
	27	209 739	5 662 953
	29	187 170	5 427 930
	76	178 116	13 536 816
	3	54 191	162 573
	2	45 002	90 004
	3	43 515	130 545
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	83	106 299	8 822 817
	1	75 020	75 020
	37	68 789	2 545 193
	1	64 684	64 684
	8	37 510	300 080
	1	332	332

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1. Lån nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte lån i forbindelse med kjøp av eiendommen. Lånet er delt i to lån, 10006272 som utgjør 94,73% og 06272 som utgjør resterende 5,27%, på grunn av forskjellig fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnadene.
2. Lån nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnader. Lånet har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 16 - Kostnader til avregning

Konto 2969	211 862,79
------------	------------

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	31 869	42 987
2979 Andre forskudd	-10 145	46
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	453 640
2997 IN konto betalinger	0	92
Sum	21 724	496 766

konto 2979 gjelder skyldig krav pr. 31.12.19 innbetalt i 2020.

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Bokført langsiktig gjeld	39 661 224
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	57 661 261
Bokført verdi av pantsatt eiendom	65 991 073

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Note 19 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	14 200	0	14 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 173 723	2 091 094	11 264 817
Sum opptjent egenkapital	9 173 723	2 091 094	11 264 817
Sum egenkapital	9 187 923	2 091 094	11 279 017

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Per Willy Liholm (sign.)	15.04.2021
Styremedlem	Tryggve E. Kielland (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Mari Røysheim (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Seline Risan Sævre (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Yngve Milde (sign.)	13.04.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vøyensvingen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 091 094. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 15. april 2021
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

868 Vøyensvingen Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en rapport for 2020/2021.

Rapport fra styret 2020.

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Per Willy Liholm	Vøyensvingen 16 A, 0458 OSLO
Styremedlem	Yngve Milde	Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO
Styremedlem	Mari Røysheim	Vøyensvingen 16 D, 0458 OSLO
Styremedlem	Seline Risan Sævre	Vøyensvingen 14 A, 0458 OSLO
Styremedlem	Tryggve Kielland	Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO
Varamedlem	Ida Tesaker Belland	Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO
Varamedlem	Hilde Fadnes	Vøyensvingen 16 D, 0458 OSLO

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Overdragelser

26 andeler har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

5 andeler er registrert bruksoverlatt det siste året.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 20 ingen juridiske eiere.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 986 122 362. Det er 143 boliger og ingen næringslokaler i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdifsikret i Gjensidige, avtale nr. 8911225.

Styret reforhandlet forsikringsavtale i 2018 og vi byttet fra If til Gjensidige. Dette ga en besparelse på rundt 98.000 kr. men med like vilkår. I tillegg har Gjensidige utbetaling av kundeutbytte basert på resultat.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

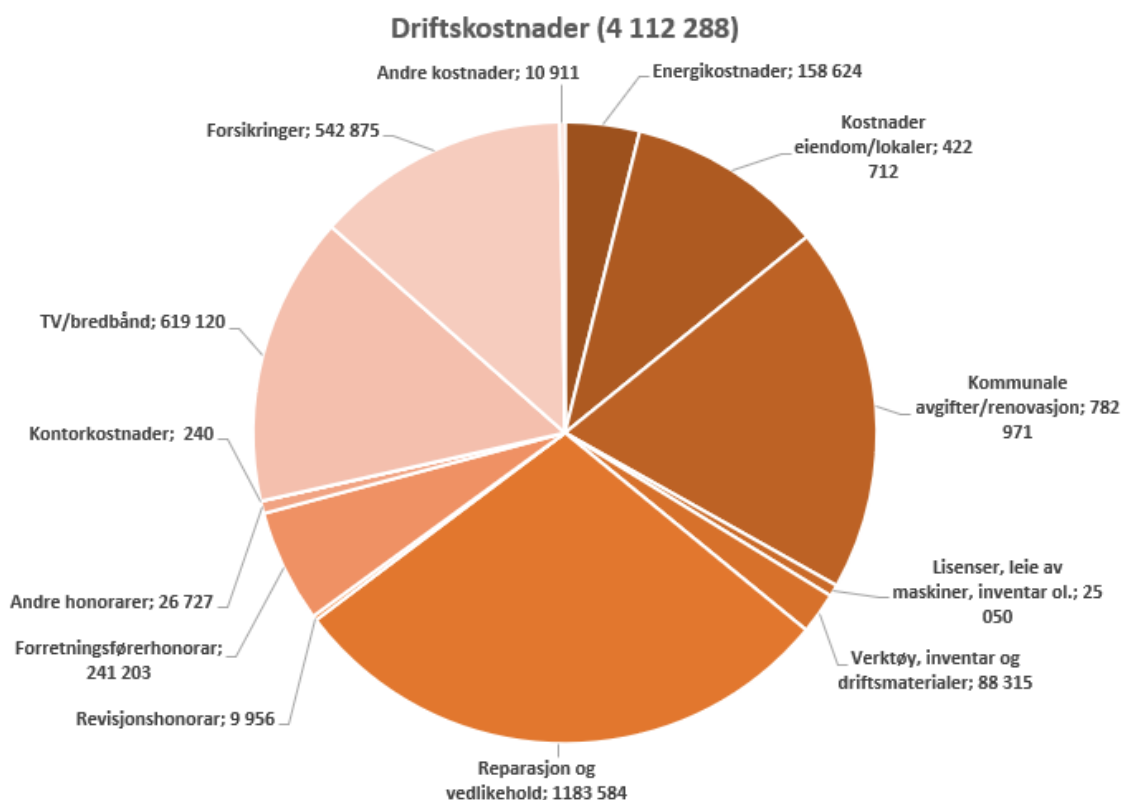
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Selskapet har inngått avtale om IN med banken og Usbl. Såfremt det er flytende rente på lånet er det anledning til å nedbetale på fellesgjelden to ganger i året; 15. mars og 15. september. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Minstebeløp for nedbetaling er kr 100.000,- pr gang.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Borettslagets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Årsregnskapet for 2020 viser et positivt resultat på kroner 2 091 094 før avbetaling langsiktig gjeld. Disponible midler er redusert med kroner 135 618 sammenliknet med 2019. Disponible midler utgjør ved utgangen av 2020 kroner 2 949 205, mot kroner 3 084 823 på samme tid i 2019. Se for øvrig punkt om økonomi under styrets arbeid for detaljer rundt innsparingstiltak.



Figur: Borettslagets driftskostnader i 2020

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er inkludert i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller borettslagets stilling.

For øvrig vises det til noter i vedlagte årsregnskap for mer utfyllende informasjon om økonomien til borettslaget.

Styret jobber til en hver tid med å følge opp avtaler og kontrakter og annet for å se om vi kan redusere kostnadene. Dette er et viktig arbeid som vil fortsette.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og ingen ekstraordinære styremøter. Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger.

Heiser:

Borettslaget har avtale med Schindler A/S om service og kontroller på heisanleggene. Nødvendige kontroller og utbedringer er blitt gjennomført i perioden. Dette skjer fortløpende. Vi minner om at det alltid skal være en person med i heisen ved flyttelass. Stopper heisen uten person til stede belastes dette beboer.

Fellesvaskerier og renhold:

Løpende oppfølging av utstyr som ikke fungerer og andre henvendelser fra beboere. Vi opplever generelt at maskinparken fungerer tilfredsstillende, med unntak av noen få problemer. Styret har byttet til DSI Systemer A/S som servicepartner ved feil og utbedringer. Vi ber beboere bruke utstyret etter anvisningene og holde det ryddig på fellesvaskeriene. Styret har også skrevet kontrakt med Renhold Senter A/S som tar over ansvaret for vask av fellesarealer f.o.m. juni 2021, etter en lang tid med MR Renhold. Begge disse nye avtalene er en del av vårt kontinuerlige arbeid for kvalitet og besparelser og vil bli evaluert årlig.

HMS:

Styret gjennomfører HMS (Helse, miljø, sikkerhet) vernerunder med sjekklister i alle bygninger og uteområder hvert kvartal. Risikoforhold og annet som oppdages blir stående på styrets agenda inntil det er utbedret ved hjelp av vaktmester eller andre.

Vaktmester:

Borettslaget har engasjert Vaktmester Andersen A/S. Vi opplever tjenestene som tilfredsstillende og at de utføres i henhold til avtalen. Se kontaktinformasjon på www.voyensvingen.no. Vær oppmerksom på at vaktmestertjenester som skal betales av borettslaget kun kan bestilles av styret. Send e-post til styret på voyensvingen@gmail.com. Vaktmester kan for øvrig gjerne engasjeres direkte av beboere for egen regning.

Dugnad:

En høstdugnad (2020) og vårdugnad (2021) er gjennomført i borettslaget, dessverre noe amputert grunnet Covid-19 og smittefare. Vi håper å få til mer sosial omgang på dugnadene framover!
Bygningsmasse og uteområder er generelt i fin stand.

Strømsystem, fakturering og a-kontotall samt overgang til AMS-målere:

Hafslund er pålagt av NVE om å fase ut felles målt strøm, slik vi hadde før, og installere nye AMS-målere i Norge. Vøyensvingen borettslag hadde for små sikringsskap som innebar at vi måtte bygge om for å få plass til de nye målerne. Dette har krevd mye av styrets tid og generert mye arbeid og vi er glade for at det ble ferdigstilt 2020. Nå kan en hver andelseier selv spare penger på strøm ved å velge leverandør individuelt.

Styret har avtale med Usbl Strøm/Polarkraft om levering av strøm til fellesareal (varmtvann, heiser, vaskerom etc.). Dette gir en besparelse på rundt regnet 60.000 kr. i året og fungerer bra.

Fjernvarme i nr. 14:

Vi har fått på plass ny fjernvarmesentral etter vedtak fra generalforsamling 2018 som startet full drift høst 2019. Anlegget fungerer nå tilfredsstillende og vi opplever drift og vedlikehold som mye tryggere og mer stabilt.

Vannmålere:

Styret har siste året fått installert vannmålere etter hovedkran inn i alle tre blokker. Dette vil gi oss et bedre forbruksestimat og lavere utgifter enn før, hvor kommunen tok avgift etter areal. Se også økonomi og budsjett.

Kabel-tv og bredbånd:

Borettslaget har avtale med Get (nå Telia) som leverandør av tv og nett-tjenester. Kostnaden kreves inn av Usbl på samme månedlige faktura som husleie, felleslån etc.

Vi oppfordrer beboere til å lage en profil på telia.no for oppgradering av hastighet, bestilling av utstyr og annet, til meget fordelaktige priser.

Uteområder:

Vi opplever uteområdene som gode og mye blir gjort takket være dugnadene.

Vi fikk nye og bedre bed foran sykkelskur i 2019 og arborist var her i 2020 for rydding og fjerning av døde greiner på de større trærne våre.

Vann- og avløpsetaten (VAV) har vært i kontakt med styret angående frakobling av borettslagets taknedløp vekk fra avløpsledninger og til regnbed i parken. Det ble avholdt informasjonsmøte for beboere 12.02.19. I korte trekk vil VAV lede regnvann fra tak via renner ut i Ilparken hvor det etableres beplantning, grøfter o.l. som fanger opp vannet. Dette er et fremtidsrettet pilotprosjekt, et nærmiljøtiltak og et klimatiltak.

Dette arbeidet er nå å regne som ferdigstilt for borettslagets del, utenom noe rydding og flikking som vil bli utført av VAVs entreprenør ved anledning. Styret vil påse at dette følges opp.

I Ilparken, som dere sikkert har lagt merke til, skrider arbeidet sakte framover. Snart vil det bli plantet 15.000 stauder i tillegg til frukttrærne som allerede er på plass. Vi gleder oss og tror dette vil bli veldig flott med tiden!

Uteområdene til borettslaget blir i liten grad berørt og det vil ikke være noe økonomisk belastning siden alt betales av VAV.

Økonomi:

Selv om årsregnskapet viser en reduksjon i disponible midler, så er det knyttet til en stor oppgradering til AMS-målere, samt etterarbeid ifm. overgang til fjernvarme i nr. 14. Økonomien anses derfor å være svært god på nåværende tidspunkt.

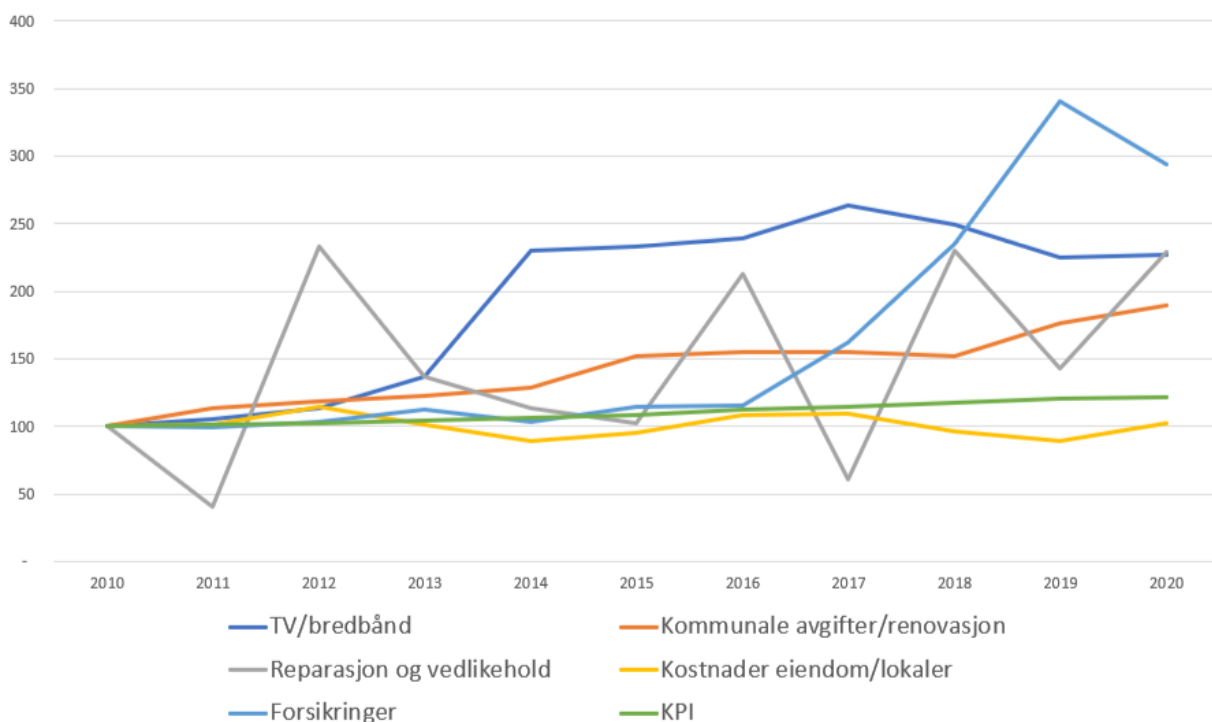
Kostnadsøkninger de siste 10 årene (indeks)

Grafen under viser utviklingen på noen av de viktigste kostnadspostene for borettslaget, som nå utgjør ca. halvparten av dagens driftskostnader. Viktig å merke seg er at grafen viser en *indeks* - ikke de faktiske tallene. 2010 er satt til 100, og utviklingen vises i forhold til dette året.

Siden 2010 har det vært en kostnadsøkning på rundt 1,1 mill. kr på disse postene dersom vi ser bort fra reparasjon og vedlikehold¹. Dersom disse kostnadene hadde fulgt KPI så ville kostnadsøkningen vært 300 000. Det vil si at kostnadene på noen av de større postene i borettslaget har økt med 800 000 mer enn KPI. Under følger noen korte betraktninger som bør ses i sammenheng med videre betraktninger rundt innsparing.

¹ Reparasjon og vedlikehold har en natur som ikke lar seg helt sammenligne med de øvrige tallene, da dette kan variere svært mye, og ikke har den samme stabiliteten. Det er likevel inkludert i grafen for å vise hvordan utviklingen har vært.

Indeks - utvikling i kostnadsposter som utgjør 84 % av totale kostnader i 2020 (2010-2020)



- Kommunale avgifter**
Disse kostnadene har økt i tråd med resten av kommunens borettslag og husholdninger, og er lite vi kan gjøre noe med, bortsett fra de innsparingstiltakene vi har forklart under.
- TV/Bredbånd**
Disse kostnadene må ses i sammenheng med tjenestetilbudet. Det er andelseierene selv som bestemmer hva tjenestetilbudet skal være, fasilitert av styret. Borettslaget har inngått en ny avtale som gir bedre tjenester for om lag den samme prisen. Styret vil undersøke videre hvorvidt avtalen kan bedres
- Forsikringer**
Forsikringskostnadene har økt fra 180 000 i 2010 til 627 000 i 2019, før vi fikk en reduksjon til ca. 500 000² i 2020 etter bytte av forsikringsleverandør. I 2020 er det budsjettet med ca. 485 000. Det er åpenbart at økningen uansett har vært stor siden 2010, selv om styret ikke vet hvor stor økningen er ift. markedspris. Kostnadsøkningen utover årlige KPI-justeringer er knyttet til at Vøyensvingen har hatt et stort antall forsikrings saker knyttet til varmekabler på bad, for et arbeid gjort i 2006. Når slike saker har høy frekvens og forutsigbarhet, så betyr det at *økningen* i forsikringspremien til borettslaget i prinsippet kun er en direkte betaling for å rette opp skader. Det reiser et spørsmål hvorvidt dette er noe som borettslaget bør fortsette å dekke. Etter samtaler med forsikrings selskapet anses det likevel som urealistisk å spare inn mer enn 100 000 til hvis dette ikke skal dekkes. Dette må også ses på juridisk.
- Kostnader eiendom/lokaler**
Kostnadene her følger en svært tilfredsstillende utvikling. Styret har gjennomgått mye av disse, blant annet vaktmesterkostnader, og det virker å være rimelig priset.
- Reparasjon og vedlikehold**
Disse kostnadene varierer sterkt med behov for større oppgraderinger, som f.eks. overgang til AMS-målere som skjedde i 2020, og kan egentlig ikke ses på på like linje

² Borettslaget har nå en avtale som gir utbytte, som gjør det vanskelig å konkret fastsette hva kostnaden er før vi mottar utbytte. Dette blir ca. riktig.

med de øvrige tallene. Styret ser en verdi i å synliggjøre disse likevel, da det kompletterer bildet over de klart største utgiftspostene, som til sammen utgjør 84 % av kostnadene.

Tross kostnadsøkningen har borettslaget en sunn økonomi, spesielt etter igangsettelse av flere innsparingstiltak i 2019 og 2020, som forventer å gi effekt for 2021. Dette gjorde at vi gledelig kunne vedta en reduksjon i felleskostnadene for andelseierne tilsvarende 400 000 tidlig i 2021.

Under følger en oversikt over noen av innsparingstiltakene som er gjort. I tillegg er det gjort mange små vurderinger som til sammen har en betydelig effekt. Til sammen anslår styret at årlige kostnader er redusert med rundt 600 000 i perioden 2019-2021, i forhold til hva kostnadsnivået hadde vært hvis tiltak ikke hadde blitt gjennomført. Innsparingstiltak må også ses i sammenheng med økte avgifter.

År	Tiltak	Forklaring
2019-2020	50 % dekning av lyspærer i gang	Lyspærene som passer til lampene i gangene er av en type som er både svært dyre og som ryker ofte i borettslaget. Styret har sett på hvorvidt overgang til nye lamper vil være en god investering, men har foreløpig konkludert med at det vil bli for dyrt.
2019	Bytte strømleverandør	Bytte til strømleverandør antas å ha gitt en stor effekt, men overgangen til AMS-målere har redusert dette pga. hver andelseier selv nå velger strømleverandør. Styret ser videre på strømleverandører for å se på hva som vil gi besparelser.
2020	Reforhandling av vaskeavtaler	Styret <ul style="list-style-type: none"> - Gikk over til vask hver 14. dag - valgte en annen leverandør pga. pris og tilfredsstillende resultat
2020-2021	Forsikring reforhandlet to ganger	Forsikringspremien øker stadig pga. antallet forsikrings saker relatert til varmekabler på bad. Vi har byttet forsikringsselskap, og vært i forhandlingsrunder med det nye for å få redusert premien. Dette er en stor kostnad for borettslaget og utgjorde 542 000 kr i 2020.
2021	Færre Sjøppeltømminger	Etter å ha logget fyllgraden i søppelspannene reduserte vi søppeltømminger til 2 ganger i uken. Det virker å ha vært en suksess, med bare periodevis litt overfylte spann. Vi minner om at det er som hovedregel kun husholdningsavfall som skal i dunkene.
2021	Overgang til vannmåler	Styret gjorde beregninger som viste at en overgang til vannmåler ville gi større besparelser, og har derfor investert i målere og gått over til målerbasert avregning. Dette gir store besparelser.

Målet til styret er å ha en drift som er så lav som mulig, med dertil så lave felleskostnader som mulig, uten at det verdiforring eiendommen, øker risiko for skade, eller går ut over ute- eller innemiljø, eller beboernes og andres generelle inntrykk. I tillegg er det nødvendig å ha en mindre buffer slik at ikke vanlige drifts- og vedlikeholdsoppgaver spiser av de disponible midler. Borettslaget har egenkapital/disponible midler som ligger litt over anbefalingen fra USBL.

Brannvern:

Borettslaget har serviceavtale med Autronica for sentralvarslere ved postrom. Dette er en årlig kontroll av brannsentral inkl. testing av brannklokker. Feil som oppdages vil bli utbedret av Autronica. Vi har også årlig avtale med Norsk Brannvern om kontroll av alle blokkenes brannslanger med trykktest hvert 5 år. Vi må kunne konkludere med at brannsikkerheten er

meget god i borettslaget. Vi opplyser om at andelseiere selv er ansvarlige for brannsikkerhet i egen leilighet; batteribytte røykvarsler, utløpsdato pulverapparat og annet. Styret har byttet ut et pulverapparat.

Bevar vedlikehold:

Styret har bestilt programmet Bevar Vedlikehold via Usbl. Dette vil gi oss en database med oversikt over store og små prosjekter som er gjennomført på bygningsmasse. Vi vil også kunne få lagt inn historikk over tidligere arbeider og leverandører. For fremtiden vil dette være et nyttig verktøy.

Infobrev:

Styret laget før to infobrev, sommer og jul, til beboere med informasjon om ymse små og store saker. Etter at vi har fått etablert en god nettside vil disse brevene være unødvendige.

Årsmeldinger vil fortsatt komme.

Følg med på voyensvingen.no for nytt om stort og smått! Der ligger også husordensregler, vedtekter, søknadsskjema om utleie og annet nyttig.

Ymse:

I løpet av et år for styret bruker vi også en del tid på ymse små saker og besvarelse av e-post. Dette kan være godkjenninger nye andelseiere, fakturagodkjenninger, mistede nøkler, vannlekkasjer, henvendelser om vaktmestersaker, elektriske feil osv. Dette er en del av styrets faste arbeid og det fordeles ansvarsområde til styremedlemmer ved hvert valgår.

Styret opplever bomiljøet i borettslaget som godt. Vi er glade for at andelseiere i løpet av perioden har tatt kontakt med styret for å varsle, tipse, spørre, klage og skryte. Dette er viktig for at styret skal kunne gjøre en god jobb.

Vi håper at andelseiere har vært tilfreds med sittende styrets arbeid og håper samtidig at det finnes gode kandidater til styreverv som nå er på valg. Ta i så fall gjerne kontakt med valgkomite eller styret dersom det er spørsmål o.a.

Styret vil avslutningsvis tale for godt naboskap og at vi viser hensyn til hverandre. Se gjerne om igjen på borettslagets vedtekter og husordensregler, der står det mye nyttig informasjon om alt fra eiers ansvar, borettslagets ansvar, vedlikehold, røyking, stille tid og mye mer.

Dette skal henge på oppslagstavlen i postrommene.

Se også vår nettside: www.voyensvingen.no

Sted: _____

Dato: _____

Per Willy Liholm
Styreleder

Yngve Milde
Styremedlem

Mari Røysheim
Styremedlem

.

.

.

Seline Risan Sævre
Styremedlem

Tryggve Kielland
Styremedlem

Salg av fellesareal og reorganisering av boder

Borettslagets leiligheter i underetasjen, seksjonene 001, 002 og 003 i nr 14, 011, 12 og 013 i nr 16 og 021, 22 og 23 i nr 18 ønsker mulighet til å kjøpe kjellerareal av borettslagets fellesareal for utbygging.

Kjellerarealet er i dag benyttet til boder, men et flertall av bodene i de aktuelle arealene er ikke i bruk. Dette kan ha sammenheng med liten størrelse på bodene og dårlig inneklima i den nederste kjellergangen.

I et borettslag eier ikke beboerne bodene sine, men disponerer dem etter tildeling. Det er borettslaget som eier fellesarealene og alle bodene. Per i dag har borettslaget mer fellesareal enn det som er nødvendig for å tilfredsstille minimumskravet til bodareal. Kravet til bodareal for leiligheter under 50 m² er på 2,5 m².

Dette innsendte forslaget innebærer en konkret løsning til reorganisering av bodene som gir hver seksjon en bod som er minst 5 m², i stedet for to mindre boder, som mange har i dag. Se vedlagte tegninger som eksempel på hvordan bodarealene kan se ut.

Ved salg av fellesareal vil samlet bodareal per seksjon bli redusert med 1,06 m² i gjennomsnitt, men kravet til bodareal vil være ivaretatt, og hensikten med det arkitekttegnede forslaget er bedre plassutnyttelse og brukervennlige boder for beboerne.

Andre deler av fellesareal, som sykkelboder, redskapsboder, fyrrom og søppelrom blir ikke berørt. Kostnadene ved ombyggingen dekkes av kjøperne.

Forslagsstillerne antar at en oppgradering av kjellerarealene i forbindelse med en utbygging også vil være gunstig mtp på bygningsmassens kvalitet.

En takst fra 2017 viste en markedspris på 11.500-14.000 kr per kvadratmeter bodareal. Se vedlagte takst. Taksten vil trolig være høyere i dag. Dersom alle 9 enheter kjøper til 2017-takst + 30% prisøkning, ville det kunne gi inntekter til borettslaget på rundt 4 millioner kroner. De utvidede seksjonene vil dessuten måtte dekke en høyere andel av felleskostnadene gjennom husleie pga økt areal og justert eierbrøk.

Forslaget innebærer at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle med og gjennomføre salg til de aktuelle leilighetene i underetasjene på bakgrunn av aktuelle verditakster. Et eventuelt positivt vedtak fører ikke til automatiske salg, men åpner for muligheten til salg.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og evt. gjennomføre salg av ca 240 m² fellesareal i Vøyensvingen 14, 16 og 18 til seksjon 001, 002, 003, 011, 012, 013 og 021, 022 og 023.

Følgende momenter bør være del av evt. salgssavtale:

*Det skal sikres at borettslaget etter salg har tilstrekkelig fellesareal igjen slik at alle seksjoner kan disponere forskriftsmessig bod.

*Gjenværende boder i kjeller og loft bygges om slik at alle seksjoner får minst 5 m² måleverdig bod i fellesareal.

*Areal som selges skal benyttes til utvidelse av eksisterende boenheter.

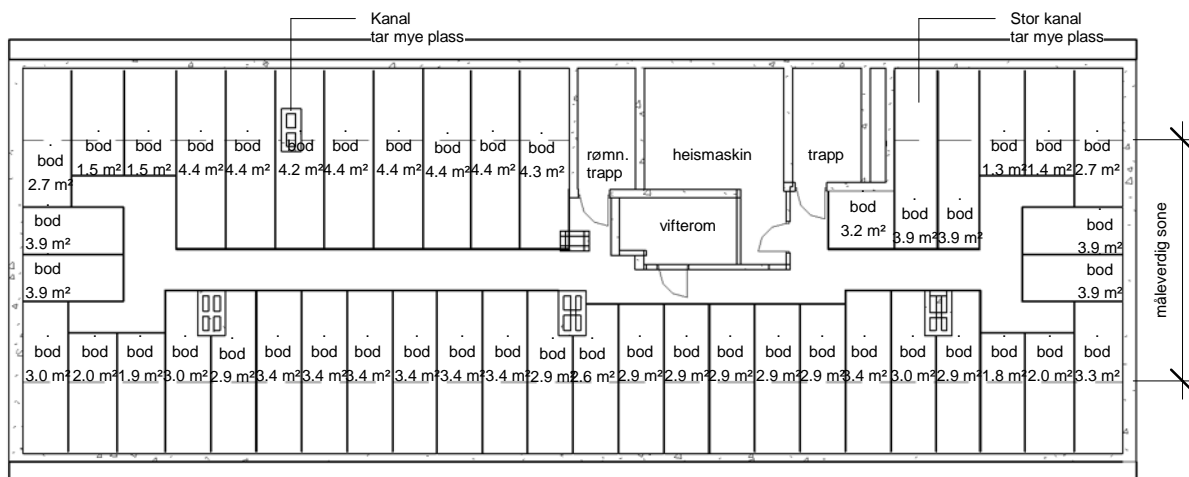
*Ombygging skal utføres i overensstemmelse med gjeldende forskriftskrav.

*Kostnader ved ombygging både i solgt areal og gjenværende bodareal dekkes av kjøperne

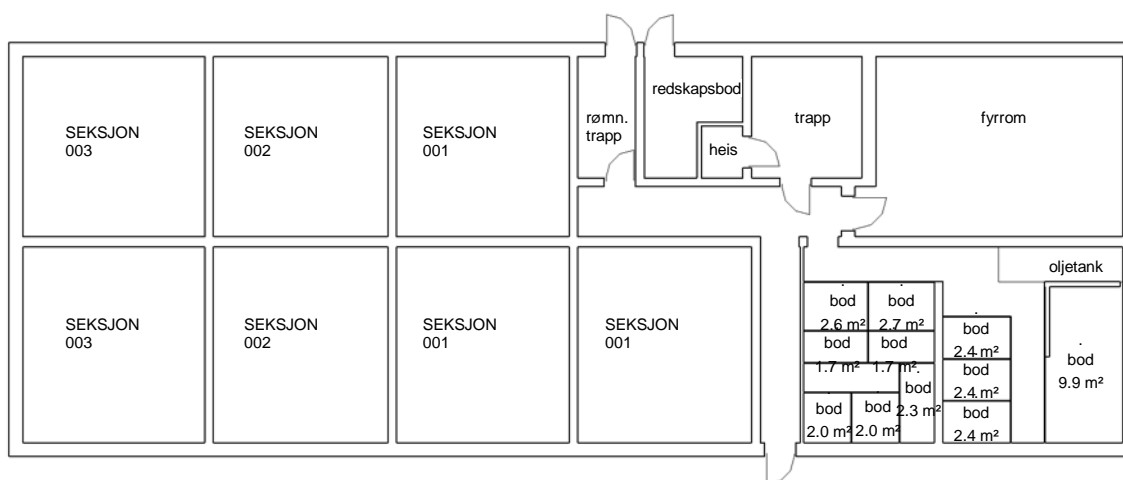
*Salgspris fastsettes av styret på bakgrunn av minimum to uavhengige verditakster.

*Borettslagsbrøken og dermed husleie justeres slik at den reflekterer nytt boligareal i utvidete seksjoner.

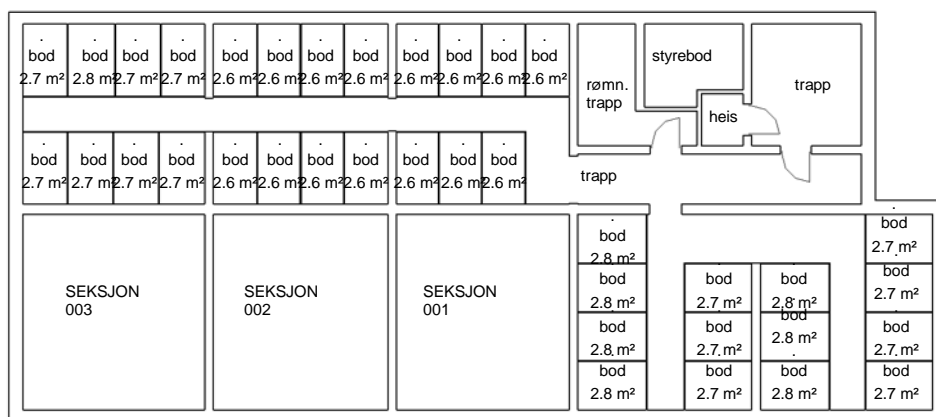
EKSISTERENDE PLANLØSNING



LOFT Eksisterende planløsning 45 stk boder 1,3 - 4,4 m² (måleverdig areal)



U1 Eksisterende planløsning 11 stk boder 1,7 - 9,9 m²



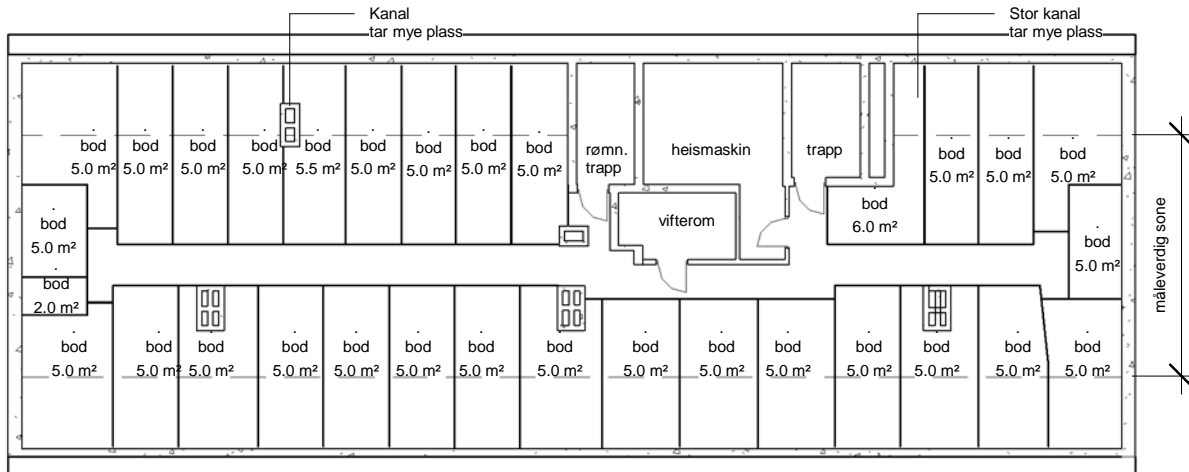
U2 Eksisterende planløsning 37 stk boder 2,6 - 2,9 m²

MULIG PLANLØSNING VED EVT. SALG

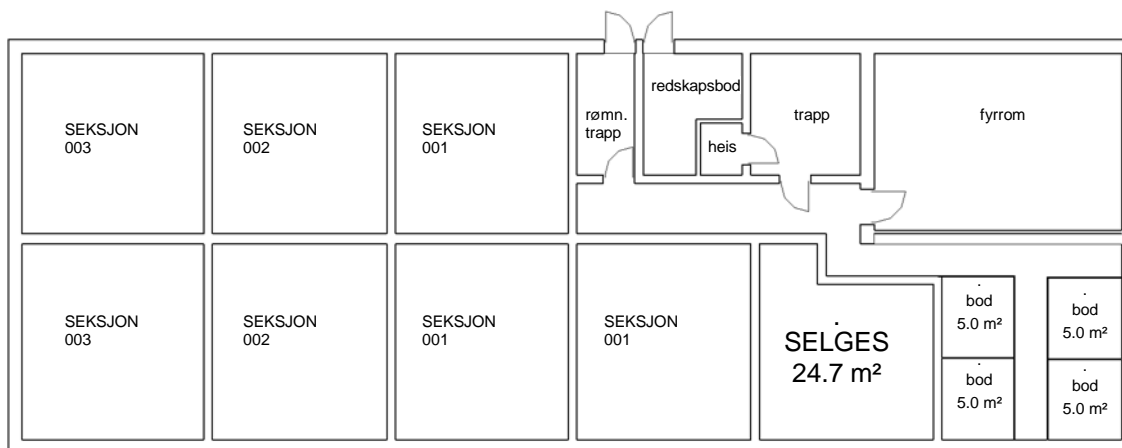
Forslaget innebærer at alle boder i nr 14 bygges om slik at hver seksjon kun har en bod på loft eller i kjeller, men at denne blir større enn i dag.

Dagens korridorvegger i beholdes, med unntak av korridorendene. Skilleveggene mellom bodene blir fjernet eller flyttet slik at alle boder blir like store og får 5 m² måleverdig areal. Faktisk gulvareal kan for mange være opptil det doble avhengig av bodens plassering ifht skråtaket på loftet.

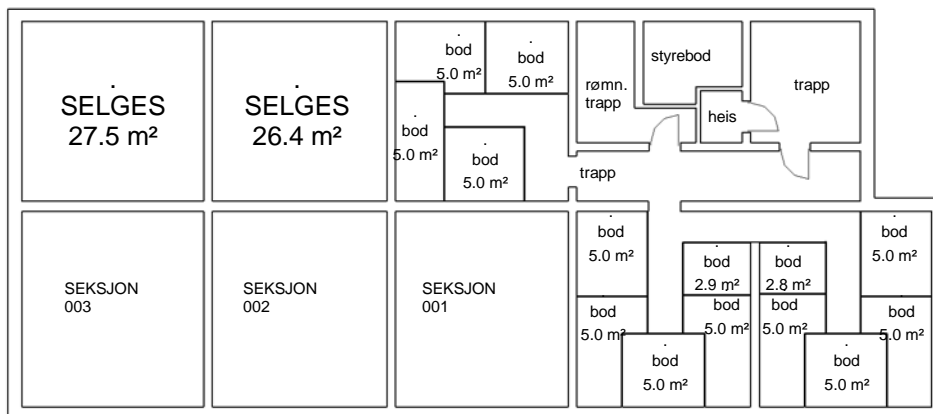
Flere alternative løsninger er mulige både mht boder og evt. salgbart areal. Endelig planløsning må bestemmes av styret dersom det blir aktuelt.



LOFT Forslag til ny planløsning 30 stk boder 5 m² (måleverdig areal)



U1 Forslag til ny planløsning 4 boder a 5 m² og 25m² areal som selges.



U2 Forslag til ny planløsning 12 boder a 5 m², 2 boder a 2,9m² og 54m² areal som selges.

Verditakst på kjellerareal

Matrikkel: **Gnr 219: Bnr 241**
Kommune: **0301 OSLO KOMMUNE**
Betegnelse: **Kjellerlokaler**
Adresse: **Vøyensvingen 14, 0458 OSLO**



Dato befaring: 08.05.2017
Utskriftsdato: 09.05.2017
Oppdrag nr: 2017083

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstcompagniet AS
Pb. 4900 Nydalen, 0423 OSLO
Telefon: 908 52 177

Sertifisert takstmann:

Takstøkonom Jon Sverre Rivø
Telefon: 908 52 177
E-post: jon@takstpartner.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Verditakst av kjellerareal til Vøyensvingen Borettslag. Oppdraget ble rekvirert av Silje Kolltveit, og gikk ut på å avholde en verditakst over lokalet/ areal. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og Bygningsloven. Alle typer utbygging/ombygginger/ fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. Lokalene ble befart med rekvirent tilstede som viste og gav opplysninger. Det vites ikke om bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Lokalene var i bruk på befaring. I rapporten er det oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstøkonomen er ikke autorisert på el-anlegg og rør opplegg, kommentarer vedrørende disse punkter i taksten er basert på et generelt kunnskap.

Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstøkonomen har tatt i betraktning på takserings tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. NS-3940;2012, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, kun enkel fuktøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter SM. Det er ikke befart på fellesarealer og boder.

Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Rapportdata

Kunde:	Vøyensvingen Borettslag
Takstmann:	Jon Sverre Rivø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.05.2017. - Jon Sverre Rivø. - Silje Kolltveit.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Kjellerlokaler
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 219 Bnr: 241
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 362 m ² Arealkilde: Elektronisk avlest på EDR.
Sameiets navn:	Vøyensvingen Borettslag
Organisasjonsnr.:	986122362
Forretningsfører:	Usbl på telefon 22 98 38 00
Hjemmelshaver:	Vøyensvingen Borettslag
Adresse:	Vøyensvingen 14, 0458 OSLO
Kommentar:	og bruks nr. 243 og 244.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					
Eiendomsdata.no					
Norges Eiendommer					

Beliggenhet

Borettslaget ligger inntil Iladalen.

Skoler alle trinn, sykepleierhøyskolen, barnehaver/ parker, helsesenter, kirke mm. i området.

Bussruter i alle retninger med hyppige avganger. Nærbutikk, bank og post på Sagene. Alexander Kiellands plass rett ved.

Flotte turmuligheter langs Akerselva med turstier opp til marka og ned til sentrum.

Gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet og bra med parker i området.

Tomt beliggende i sydkrånende terreng øverst i Iladalen. Pent opparbeidede fellesareal med gressplen beplantning og trær.

Bord/benker. Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen.

Bygninger på eiendommen/ området

Området består av blokkbebyggelse og små hus.

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter. Eiendommen omfatter gnr.219 bnr.241. Vøyensvingen 14, gnr.219 bnr.243

Vøyensvingen 16, og gnr. 219 bnr.244 Vøyensvingen 18. Tomtenes arealer utgjør til sammen 5 362m². Bygningene er oppført i 1950, boligblokk i teglstein.

Org. Nr.; 986 122 362

Arealer og anvendelse

Rommene/ lokalene brukes i dag som adkomstarealer og kjellerboder.

Takhøyden er varierende. For lokalene i U2 er takhøyden 2,2m. For lokale i U1 er takhøyden 2,45m. Takhøyden i U2 vil også bli lavere der hvor vannrør ligger. (fra gulv til underkant vannrør er det 1,94m.)

Lokale i U 1 vil også få ett vindu og dør ut, mens lokalene i U2 vil få hvert sitt kjellervindu.

Arealer er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygård i teglsteinskonstruksjon og betong. Grunnmur fundamentert med betongsåle til antatt fast fjell. Grunnmur i betong. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig pusset og malt. Innvednige murvegger som er pusset. Saltak trolig tekket med plater. Eiendommen fremstår i god stand da oppgraderinger er gjort den senere tid, bl.a. oppusset: fasader, oppganger, nye inngangsdører og nytt callinganlegg og balkonger er oppusset. Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Andre forhold

Det er ikke vurdert noe vedrørende brannseksjonering. Lokalene har en begrenset markedsinteresse da de kun kan innlemmes i en av de overliggende/ sideliggende leilighetene/ enhetene i brl.

Ved ett eventuelt salg/ kjøp må/ bør eierbrøken reguleres.

Konklusjon

Områdets normale kvadratmeter pris på boliger/ leiligheter med bruksareal (BRA) på 33m² til BRA 29m² ligger på ca. kr. 90.900,- til kr. 100.000,- pr. m².

Ved en eventuell utbygging av kjellerareal må en beregne byggkostnaden på ca. 40.000,- pr. m². (etablering av våtrom er ikke med i denne beregningen)

Kjellerarealer har en lavere kvadratmeter pris en arealer i etasjer over bakkeplan. Takhøyde på lokalene har også innvirkning på pris pr. m².

Beregning		
Markedsverdi lokaler i U1=24,7m ²	25m ² kjellerlokaler med takhøyde på 2,45m. 25 x 14.000,-.	350 000
Markedsverdi lokaler i U2=26,4m ²	26m ² kjellerlokaler med takhøyde på 2,20m. 25 x 11.500,-.	287 500
Markedsverdi lokaler i U2=27,5m ² .	26m ² kjellerlokaler med takhøyde på 2,20m. 28 x 11.500,-.	322 000

OSLO, 09.05.2017



Takstøkonom Jon Sverre Rivø

INNSTILLING

Ved valg til tillitsverv i Vøyensvingen borettslags generalforsamling, juni 2021, innstiller valgkomiteen slik:

Styreleder, velges for 2 år.

- Yngve Milde, sittende styremedlem, beboer i nr. 14.

2 styremedlemmer, velges for 2 år

Her gir valgkomiteen ingen føring utover at det anmodes om å stemme frem en kandidat fra nr. 18 for å få beboere fra alle tre bygg representert i styret.

Kandidater er:

- Anette Follestad, beboer i nr. 16.
- Anne Marte Blindheim, beboer i nr. 18.
- Maren Stumberg, beboer i nr. 18
- Marius Westgaard, beboer i nr. 16

2 varastyremedlemmer, velges for 1 år

- Lillan Karlsen Finnseth, beboer i nr. 16.
- Styrekandidat med 3. flest stemmer

19.05.2021

Valgkomiteen

Ellen Lande og Eivind Nygaard

Styremedlemmer som ikke er på valg i år er:

- Selina Risan Sævre, beboer i nr. 16.
- Tryggve Kielland, beboer i nr. 14.



Hvordan kommer i gang med Min side?

For å komme i gang med Min side, må beboerne registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet for Min side øverst til høyre, og følg anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?

Som følge av myndighetenes restriksjoner for arrangementer har Usbl tilrettelagt for gjennomføring av digitale generalforsamlinger/årsmøter.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå gjennom sakene og avgi din stemme.

Er du en juridisk eier?

Juridiske eiere kan nå stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulik informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Kontakt kundesenteret til Usbl hvis du trenger hjelp.

22 98 38 00

usbl@usbl.no