



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 298
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOKSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 768 577	9 683 737
Sum inntekter		6 768 577	9 683 737
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		2 906 781	3 314 433
Sum kostnader		2 998 061	3 402 513
Driftsresultat		3 770 516	6 281 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 128	3 025
Sum finansinntekter		2 128	3 025
Annen finanskostnad		595 608	831 473
Sum finanskostnader		595 608	831 473
Netto finans		-593 480	-828 448
Ordinært resultat før skattekostnad		3 177 036	5 452 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 177 036	5 452 776
Årsresultat		3 177 036	5 452 776
Totalresultat		3 177 036	5 452 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 177 036	5 452 776
Sum overføringer og disponeringer		3 177 036	5 452 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		314 900 000	314 900 000
Sum varige driftsmidler		314 900 000	314 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		314 900 000	314 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 338	
Andre fordringer		357 821	98 751
Sum fordringer		389 159	98 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 767 801	1 762 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 767 801	1 762 792
Sum omløpsmidler		2 156 960	1 861 544
SUM EIENDELER		317 056 960	316 761 544

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		90 484 148	87 307 112
Sum opptjent egenkapital		90 484 148	87 307 112
Sum egenkapital		90 734 148	87 557 112
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 013 302	39 958 402
Øvrig langsiktig gjeld		188 940 000	188 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		225 953 302	228 898 402
Sum langsiktig gjeld		225 953 302	228 898 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		369 510	92 557
Annen kortsiktig gjeld			213 473
Sum kortsiktig gjeld		369 510	306 030
Sum gjeld		226 322 812	229 204 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 056 960	316 761 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418353

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 298
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOKSENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 996 180 298
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 768 577	9 683 737
Sum inntekter		6 768 577	9 683 737
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		2 906 781	3 314 433
Sum kostnader		2 998 061	3 402 513
Driftsresultat		3 770 516	6 281 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 128	3 025
Sum finansinntekter		2 128	3 025
Annen finanskostnad		595 608	831 473
Sum finanskostnader		595 608	831 473
Netto finans		-593 480	-828 448
Ordinært resultat før skattekostnad		3 177 036	5 452 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 177 036	5 452 776
Årsresultat		3 177 036	5 452 776
Totalresultat		3 177 036	5 452 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 177 036	5 452 776
Sum overføringer og disponeringer		3 177 036	5 452 776



Organisasjonsnr: 996 180 298
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		314 900 000	314 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		314 900 000	314 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		31 338	
Andre fordringer		357 821	98 751
Sum fordringer		389 159	98 752
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 767 801	1 762 792
Sum omløpsmidler		2 156 960	1 861 544
SUM EIENDELER		317 056 960	316 761 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	90 484 148	87 307 112
Sum opptjent egenkapital	90 484 148	87 307 112
Sum egenkapital	90 734 148	87 557 112
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 013 302	39 958 402
Øvrig langsiktig gjeld	188 940 000	188 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	225 953 302	228 898 402
Sum langsiktig gjeld	225 953 302	228 898 402
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	369 510	92 557
Annen kortsiktig gjeld		213 473
Sum kortsiktig gjeld	369 510	306 030
Sum gjeld	226 322 812	229 204 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	317 056 960	316 761 544



Organisasjonsnr: 996 180 298
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Voksenhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 23. mai 2022

Selskapsnummer: 670





Velkommen til årsmøte i Voksenhagen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/670>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Voksenhagen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nele De Vos og Bent Drageset er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport til styrerommet.no-670.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Olsvold

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bent Kjersem-Drageset
- Tanya Winje-Beusch

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Lise Britt Jahre



Sak 6

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:

- Leif Sundsbø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robert Rødsten

Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Robert Rødsten
- Sven Erik Bjerke
- Trygve Aasheim



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Sundsbø	Voksenhagen 5
Nestleder	Vibecke Lea	Voksenhagen 11
Styremedlem	Christian Agrell	Voksenhagen 37
Styremedlem	Tron Løkken Sundet	Voksenhagen 9
Styremedlem	Gjermund Vidhammer	Voksenhagen 38
Varamedlem	Lise Birgitte Jahre	Voksenhagen 42
Varamedlem	Bent Kjersem-Drageset	Voksenhagen 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leif Sundsbø Voksenhagen 5

Varadelegert

Vibecke Lea Voksenhagen 11

Valgkomiteen

Trygve Aasheim	Voksenhagen 40
Sven Erik Bjerke	Voksenhagen 21
Robert Rødsten	Voksenhagen 14

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Voksenhagen Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Voksenhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996180298, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Voksenhagen 1-58

Gårds- og bruksnummer:

31 295

Første innflytting skjedde i 2012. Tomten, er på 12 433 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Voksenhagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden generalforsamlingen i mai 2021 har styret bestått av Leif Sundsbø som leder og Vibecke Lea som nestleder, samt styremedlemmene Christian Agrell, Tron Løkken Sundet og Gjermund Vidhammer. Varamedlemmer har vært Lise Jahre og Bent Kjersem-Drageset. I løpet av perioden har det vært 1 konstituerende og 8 ordinære styremøter, 1 regnskapsmøte samt ordinær generalforsamling, i alt 11 møter.

Løpende praktisk informasjon til beboerne har i hovedsak vært gitt via Vibbo og Voksenhagens lukkede Facebook-gruppe. På Vibbo ligger også protokollene fra alle styremøtene gjennom året.

Felleskostnadene

Styret vedtok i oktober 2021 å øke felleskostnadene med 3% etter anbefaling fra OBOS om en generell indeksregulering. De nye felleskostnadene trede i kraft 1. januar 2022.

Vedlikeholdsplan

Gjennom året har vi jobbet med å oppdatere vedlikeholdsplanen. Samtidig har vi fått noen store og uforutsette utgifter, som blant annet bytte av avfallscontainere (som kom 5 år før opprinnelig budsjett) samt ekstraordinære strømudgifter. Vi ser også at nå som borettslaget har passert 10 år så kommer det endel uforutsett vedlikehold.

Dette har medført at vi har måtte revurdere vedlikeholdsplanen og dette er et pågående arbeid

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 794 575.

Dette er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke er budsjettet for, da det kreves inn fra andelseiere (0-regnskap).

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 998 061.

Resultat

Årets resultat på kr 3 177 036 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 974 002 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 203 034.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021



kr 1 787 450 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet for kr. 1 808 000. Som gjelder blant annet vedlikeholdsprosjekter som vedlikehold avløpsrør, bytte boddører, fasadevask, rens av ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 26 958. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voksenhagen Borettslag.

Lån

Voksenhagen Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS (opprinnelig OBOS). Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 40 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er oppjustert med 2,5% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4% fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Voksenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Voksenhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien, 0403 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport til styret for 2021, s. 67-70

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Voksenhagen Borettslag



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VOKSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 298, KUNDENR. 670

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 555 514	1 681 201	1 555 514	1 787 450
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 177 036	5 452 776	984 950	105 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-971 098	-915 475	-966 000	-924 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 974 002	-4 662 988	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		231 936	-125 687	18 950	-818 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 787 450	1 555 514	1 574 464	969 050
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 156 960	1 861 544		
Kortsiktig gjeld		-369 510	-306 030		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 787 450	1 555 514		



VOKSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 298, KUNDENR. 670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 566 677	1 746 948	1 618 296	1 568 268
Innkrevde felleskostnader	2	3 145 496	3 049 396	2 667 704	2 766 732
Andre inntekter	3	82 402	224 405	60 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 794 575	5 020 749	4 346 000	4 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 200	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 070	-86 900	-89 500	-92 000
Konsulenthonorar	7	-45 993	-17 905	-25 000	-35 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-636 054	-1 304 721	-831 000	-1 808 000
Forsikringer		-141 549	-123 999	-130 200	-147 000
Kommunale avgifter	9	-1 089 813	-1 019 065	-609 750	-628 700
Energi/fyring		-367 408	-205 082	-360 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 156	-219 342	-230 300	-145 000
Andre driftskostnader	10	-317 539	-322 793	-325 300	-335 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 998 061	-3 402 513	-2 708 050	-3 698 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 796 514	1 618 236	1 637 950	636 600
Innbetalt andel fellesgjeld		1 974 002	4 662 988	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 770 516	6 281 224	1 637 950	636 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 128	3 025	0	0
Finanskostnader	12	-595 608	-831 473	-653 000	-531 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-593 480	-828 448	-653 000	-531 000
ÅRSRESULTAT		3 177 036	5 452 776	984 950	105 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 177 036	5 452 776		



VOKSENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 996 180 298, KUNDENR. 670

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	286 113 404	286 113 404
Tomt		28 786 596	28 786 596
SUM ANLEGGSMIDLER		314 900 000	314 900 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		31 338	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 147	62 323
Andre kortsiktige fordringer	14	91 476	36 428
Energiavregning	18	248 198	0
Driftskonto OBOS-banken		783 753	780 872
Sparekonto OBOS-banken		984 048	981 920
SUM OMLØPSMIDLER		2 156 960	1 861 544
SUM EIENDELER		317 056 960	316 761 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Annen egenkapital	15	90 484 148	87 307 112
SUM EGENKAPITAL		90 734 148	87 557 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 013 302	39 958 402
Borettsinnskudd	17	188 940 000	188 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		225 953 302	228 898 402
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		369 510	92 557
Energiavregning		0	119 141
Annen kortsiktig gjeld		0	94 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		369 510	306 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 056 960	316 761 544
Pantstillelse	19	314 900 000	314 900 000
Garantiansvar			

Oslo, 29.03.2022
Styret i Voksenhagen Borettslag



Leif Sundsbø /s/

Christian Agrell /s/

Tron Løkken Sundet /s/

Gjermund Vidhammer /s/

Vibecke Lea /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 481 444
Eiendomsskatt	477 800
Garasje	186 252
Kapitalkostnader på IN-lån	1 560 126
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 551
Overført til kapitalkostnader	-1 566 677
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 145 496

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Honorar fra Bacon Osl AS for bruk av området til filming av reklame	10 000
Garasjeportåpner	600
Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering	71 802
SUM ANDRE INNTEKTER	82 402

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 403, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

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

Juridisk bistand	-32 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 743
SUM KONSULENTHONORAR	-45 993

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 151
Drift/vedlikehold VVS	-3 818
Drift/vedlikehold elektro	-75 282
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 866
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-66 724
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 352
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-86 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 490
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 927
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 198
Kostnader dugnader	-392
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 054

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-477 892
Vann- og avløpsavgift	-362 801
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 089 813

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 188
Skadedyrarbeid	-18 543
Lyspærer og sikringer	-5 107
Vaktmestertjenester	-113 280
Vakthold	-15 315
Renhold ved firmaer	-59 355
Snørydding	-67 454
Andre fremmede tjenester - administrasjonsgebyr IN	-9 529
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-403
Andre kontorkostnader	-160
Telefon, annet	-5 663



Porto	-975
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-10 620
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-317 539

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 128
SUM FINANSINNTEKTER	2 128

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-595 579
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-595 608

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	286 113 404
SUM BYGNINGER	286 113 404

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.31/bnr.295

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	9 664
Avsatt innbetaling fra Renovasjonsetaten for skade container	41 184
Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering 2021	40 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 476

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 949 005
Egenkapital fra IN tidligere	78 125 791
Egenkapital fra IN 2021	1 974 002
Reduksjon EK fra IN	-15 564 650
SUM ANNEN EGENKAPITAL	90 484 148

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS (opprinnelig OBOS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-126 040 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 955 807
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	971 098
Nedbetalt tidligere, IN	78 125 791
Nedbetalt i år, IN	1 974 002
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-37 013 302

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-188 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-188 940 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-451 200
SUM INNTEKTER	-451 200

KOSTNADER

Techem	32 354
Strøm	667 043
SUM KOSTNADER	699 398



SUM ENERGIAVREGNING **248 198**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	188 940 000
Pantelån	37 013 302
Bregnede IN-forpliktelser	64 535 143
TOTALT	290 488 445

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	286 113 404
Tomt	28 786 596
TOTALT	314 900 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes ved å sende melding fra vibbo-sidene våre (voksenhagen.no). Andelseiere som vil bli med i Facebook-gruppen kan innmeldes av annet medlem i gruppen, eller kontakte gruppens administrator på styrets e-post styret@voksenhagen.no. Oppgi husnummer i Voksenhagen, eventuelt annen tilknytning til Voksenhagen.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift. Avtalen ble reforhandlet i 2017, og borettslaget oppnådde da en årlig besparelse på ca. kr 30 000. Vår faste vaktmester heter Per Arne Karlsen og er hos oss noen timer to ganger i uken, nå hver onsdag og fredag. Kontakt med vaktmester skal skje via styreleder. Boligenergi har overtatt tidligere vaktmesteroppgaver i vaktmestersentralen.

Parkering

Ifølge tinglyst avtale inngått mellom Oslo kommune og Obos i 2010 skal borettslaget dele bruken av parkeringsplassen i nord med Jarbakken barnehage, som skal dekke sin andel av driftskostnadene. Gjesteparkeringen er kun tilgjengelig for borettslaget utenom barnehagens åpningstider, som er kl. 07-17 mandag-fredag. Skiltet ved innkjøringen angir parkeringstidene, og at feilparkerte biler blir borttauert. Verken borettslaget eller barnehagen har hittil praktisert borttauing.

Parkeringsplassen i nord er ikke dimensjonert for å betjene en så stor barnehage, og det er kapasitetsproblemer i hente- og bringetidene. Styret har likevel fått en muntlig avtale med barnehagen om å kunne disponere to av de innerste plassene - nærmest snødeponeringsplassen ved Voksenhagen 2 - noen timer på dagtid. Endret tid for dette er tidsrommet kl. 10:00 til kl. 15:00 på hverdager. Barnehagen foretar jevnlig kontroll av bruken av plassen, så det er viktig at vi ikke overskrider «våre» tider, og at plassene da kun brukes av besøkende. Styret kjøpte i 2016 inn oppmerkingsutstyr, og de 16 plassene ble da oppmerket på ny, med ekstra merking av de to plassene som vi disponerer på dagtid.

Nøkler/skilt

Nøkler / elektronisk nøkkelsystem Ekstra nøkler til boligene (eventuelt også ny hengelås til bod) kan bestilles via styret. Styrets leder sender bestilling påført sikkerhetskode til Kaba MøllerUndall. Nøklerne vil bli sendt direkte til boligeier i oppkrav. Bestillingen må påføres nøkkelnummer (MU 6404 pluss et tresifret nummer), navn og adresse, samt antall nøkler som ønskes. Noen andelseiere har istedenfor nøkler fått installert elektronisk nøkkelsystem (Yale Doorman). Postkasseskilt og utvendig nøkkelskap Det er ikke

utarbeidet standarder for dette. Det må sendes søknad til styret om montering av nøkkelskap på yttervegg, med opplysning om ønsket plassering.

Andre tjenester

Garasjeanlegget

Borettslaget har ingen garasjeplasser for utleie, og de enkelte andelseierne har ikke adgang til å leie ut garasjeplasser til utenforstående. Andelseiere har anledning til å byttelåne eller leie ut garasjeplasser internt, men styret må meddeles hvem som disponerer de enkelte plassene. Styret ga i 2016 tillatelse til montering av oppheng for skibokser, da under visse forutsetninger. (Kun én bestemt type oppheng, felles montering ved fagmann, montering kun over p-plasser som ikke har overliggende tekniske installasjoner). Slikt oppheng er montert på diverse p-plasser. Styret utarbeidet i 2013 ordensregler for garasje- og bodanlegget. Reglene finnes som vedlegg i dette heftet, og dessuten under Filer på Facebook-gruppen. Garasjen blir rengjort hver vår av eksternt firma. Alle biler og gjenstander som befinner seg på garasjegulvet må da være fjernet.

Fellesområder/uteområder

Borettslagets fellesområder, inklusive garasjeanlegget og boligens fasader, forvaltes av borettslagets styre. Installasjoner eller endringer på borettslagets fellesområder er underlagt søknadsplikt. Det finnes eget skjema for dette til nedlasting fra Facebookgruppen under Filer.

Hageparsellene

Til hver bolig er det et uteareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte boligeier. Det faktum at det ikke tillates gjerde eller hekk rundt hagen stiller krav til dem som ferdes i området. Parsellene er ikke ment å være fritt tilgjengelig for lek, ferdsel eller hundeluffing for andre, og unødig tråkk over «private» hageparseller bør unngås. Alle beboere skal likevel kunne ha adkomst over terreng til egen hageparsell. Supplerende beplantning er underlagt søknadsplikt, se info på eget skjema, som kan lastes ned fra Filer på Facebook-gruppen.

Markiser

Våren 2013 engasjerte styret arkitektfirmaet Kari Nissen Brodtkorb til å finne egnet markiseløsning for borettslaget. Den valgte løsningen er gjeldende standard for borettslaget. Standarden er Norlux markiser (levert av Norsol på Røa), hvit konstruksjon og dekklokk, duk farge 407/75 (blå/grå). Markisene skal monteres uten tunge (kappe). På samtlige boligtyper er det anledning til å montere markiser på takterrasse. På C-husene mot Landingsveien er det også godkjent montering av markterrassemarkise mot vest, da av samme fabrikat og leverandør. Det er også anledning til å etablere markterrassemarkiser tilsvarende som for C-husene mot turstien i øst. I samråd med Weber/Leca har Norsol sett på innfestingsprinsipper for markiser i Leca Isoblokk. Feil innfesting kan gi riss og skader i murverket. For teknisk gode løsninger og et helhetlig arkitektonisk uttrykk har arkitektfirmaet på det sterkeste anbefalt at kun markiser i henhold til ovenstående spesifikasjon tillates, og at kun Norsol benyttes som leverandør. Boligventilasjonservice Styret har inngått avtale med Aarseth Boligventilasjon om ventilasjonservice og felles levering av filtre. Filtre blir dekket av felleskostnadene. Det skal skiftes filtre i boligens ventilasjonsanlegg to ganger årlig, og det er den enkelte beboers plikt å utføre dette.



Hundehold

I Voksenhagen er det båndtvang for hunder hele året. Ifølge vedtektene er det etter søknad tillatt å holde hund i borettslaget, og alle som har underskrevet erklæring/søknadsskjema om dyrehold, har fått slik tillatelse. (Skjemaet kan lastes ned fra Filer i Facebook-gruppen). Det siste året har borettslagets hundeiere bidratt til bedre utemiljø ved å etterkomme styrets anmodning om at hundeposer pakkes og kastes i restavfallet og ikke i de åpne søppelkassene. De åpne søppelkassene tømmes kun to ganger ukentlig (nå onsdager og fredager) og er ikke beregnet for slikt avfall.

Felles utstyr

Borettslaget har en regulerbar trøe/stige, trillebår og kabeltrommel. Videre har vi kokeplate og utstyr til oppvarming av mat. Alt dette kan lånes av beboerne ved behov. Noe av utstyret befinner seg i boden under trappen i heishuset (åpnes med vaktmesternøkkel som has av styreleder og nestleder). Vaktmesterboden i garasjen er nå utstyrt med kodelåsen som tidligere ble brukt på trallene (kode 0022).

Boligperm og FDVweb

Alle beboere i Voksenhagen har mulighet til å legge inn eget passord og ha tilgang på alle opplysninger om installasjoner i egen bolig i boligperm.no. For fellesanleggene er det et eget, mer utvidet system for styret med beskrivelser av installasjoner og kontaktopplysninger til leverandører.

Plattinger

Det er mulig etter søknad å få etablere plattinger i tråd med de opprinnelige tilvalgsbeskrivelsene. Følgende materialer skal brukes: Steinplatting: Asak Herregård gråmiks. Treplatting: Rammeverk/spikerslag 48x148 mm justert royalimpregnert fylt med grus. Toppdekke av upigmentert royalimpregnert lekter 36x48 mm skråskrudd ned i spikerslag. Sistnevnte materialer skal nå være mulig å kjøpe via Maxbo.

Utelys på husfasadene

Lysene på husfasadene er ikke tilkoblet tidsstyringen som gatelysene reguleres etter, og lyser hele tiden hvis de tennes. Skifte av disse lypærene er andelseiers ansvar. De kan blant annet kjøpes hos Clas Ohlson. Ta med gammel pære, da det er lett å få med seg feil variant.

Ventilasjon i garasje- og bodanlegg

Ventilasjonen i begge bodanleggene er nå god. Likevel er det ikke tilrådelig å oppbevare klær eller tekstiler i sportsbodene, heller ikke organiske materialer, da det kan oppstå fuktproblemer. Anbefalingen er at det bør være god klaring mellom vegg/gulv og oppbevarte gjenstander, slik at luftsirkulasjonen blir god.

Avregning varmtvann og varme

Andelseiernes betaling for varmtvann og varme betales inn forskuddsvis via felleskostnadene. Det individuelle forbruket måles en gang årlig via elektronisk fjernavlesning av Techem Energi, som på basis av dette foretar avregning. Avregningen kommer vanligvis på felleskostnadene for juli måned. Garasjeport og -åpnere Styret har en del ekstra portåpnere merke Hörmann som kan kjøpes ved behov. Prisen er kr 800. Kontakt styret på epost styret@voksenhagen.no.

Standard klatreoppheng for planter

Det er etter søknad mulig å montere oppheng for planter, enten wirer som opprinnelig ble montert av Tranby, eller to typer espalier (Rankgitter 80x160 cm og Rankgitter 40x160 cm) som kan bestilles på nett. Den tyske leverandøren Brandmeier tar ikke lenger imot ordrer fra Norge pga. høy toll. Men det skal visstnok være mulig å bestille fra den danske leverandøren Milford.dk, som selger disse wiresystemene til Norge.

Postkasser for avis

Borettslaget har standarder for postkasser for avis, utarbeidet av arkitektfirmaet Brodtkorb, både for plassering, type og farge på kasse. Standardene er lagt inn på Facebookgruppen, og finnes der under Filer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1592173. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Voksenhagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.22

Selskapsnummer: 670 **Selskapsnavn:** Voksenhagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nele De Vos og Bent Drageset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Henning Olsvold

Varamedlem (2 skal velges)

- Bent Kjersem-Drageset
 Tanya Winje-Beusch

Styremedlem (1 skal velges)

- Lise Britt Jahre

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Leif Sundsbø

Varadelegat (1 skal velges)

- Robert Rødsten

Sak 7 Valg av valgkomité

Valgkomité (3 skal velges)

- Robert Rødsten
 Sven Erik Bjerke
 Trygve Aasheim

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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