



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOKSENSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 318 710	5 354 310
Sum inntekter		5 318 710	5 354 310
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	187 139
Annen driftskostnad		3 480 918	3 313 384
Sum kostnader		3 642 940	3 500 523
Driftsresultat		1 675 770	1 853 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 450	5 998
Sum finansinntekter		18 450	5 998
Annen finanskostnad		624 279	412 392
Sum finanskostnader		624 279	412 392
Netto finans		-605 829	-406 394
Ordinært resultat før skattekostnad		1 069 941	1 447 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 069 941	1 447 393
Årsresultat		1 069 941	1 447 393
Totalresultat		1 069 941	1 447 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 069 941	1 447 393
Sum overføringer og disponeringer		1 069 941	1 447 393



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 720 000	28 720 000
Sum varige driftsmidler		28 720 000	28 720 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 660	
Sum finansielle anleggsmidler		92 660	0
Sum anleggsmidler		28 812 660	28 720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		161 392	134 298
Sum fordringer		161 462	134 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 812	2 536 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 812	2 536 506
Sum omløpsmidler		2 437 274	2 670 805
SUM EIENDELER		31 249 934	31 390 805



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		920 071	1 990 012
Sum opptjent egenkapital		-920 071	-1 990 012
Sum egenkapital		-911 471	-1 981 412
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 696 181	22 843 129
Øvrig langsiktig gjeld		10 361 599	10 269 400
Sum annen langsiktig gjeld		32 057 780	33 112 529
Sum langsiktig gjeld		32 057 780	33 112 529
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 875	2 378
Leverandørgjeld		98 750	257 310
Sum kortsiktig gjeld		103 625	259 688
Sum gjeld		32 161 405	33 372 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 249 934	31 390 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460190

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOKSENSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 950 441 550
VOKSENSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 318 710	5 354 310
Sum inntekter		5 318 710	5 354 310
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	187 139
Annen driftskostnad		3 480 918	3 313 384
Sum kostnader		3 642 940	3 500 523
Driftsresultat		1 675 770	1 853 787
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 450	5 998
Sum finansinntekter		18 450	5 998
Annen finanskostnad		624 279	412 392
Sum finanskostnader		624 279	412 392
Netto finans		-605 829	-406 394
Ordinært resultat før skattekostnad		1 069 941	1 447 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 069 941	1 447 393
Årsresultat		1 069 941	1 447 393
Totalresultat		1 069 941	1 447 393
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 069 941	1 447 393
Sum overføringer og disponeringer		1 069 941	1 447 393



Organisasjonsnr: 950 441 550
VOKSENSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 720 000	28 720 000
Sum varige driftsmidler		28 720 000	28 720 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 660	
Sum finansielle anleggsmidler		92 660	0
Sum anleggsmidler		28 812 660	28 720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		161 392	134 298
Sum fordringer		161 462	134 298
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 812	2 536 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 275 812	2 536 506
Sum omløpsmidler		2 437 274	2 670 805
SUM EIENDELER		31 249 934	31 390 805
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	920 071	1 990 012
Sum opptjent egenkapital	-920 071	-1 990 012
Sum egenkapital	-911 471	-1 981 412
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 696 181	22 843 129
Øvrig langsiktig gjeld	10 361 599	10 269 400
Sum annen langsiktig gjeld	32 057 780	33 112 529
Sum langsiktig gjeld	32 057 780	33 112 529
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 875	2 378
Leverandørgjeld	98 750	257 310
Sum kortsiktig gjeld	103 625	259 688
Sum gjeld	32 161 405	33 372 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 249 934	31 390 805



Organisasjonsnr: 950 441 550
VOKSENSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Voksenskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 30. mai 2023

Selskapsnummer: 513





Velkommen til årsmøte i Voksenskogen 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 23. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/513>

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.

BEBOERMØTE

Det blir avholdt beboermøte mandag 22. mai kl. 18:00 i Voksen kirke.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
8. Fliser på balkong gulv
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Voksenskogen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Marte Roer er valgt.

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

Geeke Jordens og Knut Kværnen er valgt.

Sak 3

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 4

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-513.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 141.000. Summen tilsvarer fjorårets sum med tillegg av prisindeks-.regulering

Styrets innstilling

Budsjettet anbefales

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 141.000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.



Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag fremmet av:

Kari Jogerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS kan tilby Individuell Nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS



eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag og boligaksjeselskaper Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag: Pris kr 30 000,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av for retningsførerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. For vår del vil maks grensen slå inn og årlig kostnad for borettslaget vil være kr 15.840. Det tilsvarer i snitt kr 184 per leilighet. Dagens fellesgjeld er ca kr 21,4 millioner. I april betaler vi kr 79.097 i renter. Det tilsvarer i snitt per leilighet kr 919 per måned, kr 11.036 per år. Vi vet at renten skal opp ytterligere og vi skal øke belåningen som følge av tak-rehabilitering og montering av solcelleanlegg. De som velger å innfri sin fellesgjeld vil få reduserte felleskostnader både i forhold til det som betales i renter og avdrag. Det totale terminbeløpet for april vil være kr 174.726. Det tilsvarer i snitt kr 2.021 per måned per leilighet. Dersom hele andelen av fellesgjeld innfris vil husleien bli redusert tilsvarende dette beløpet (andel av månedlig terminbeløp).



Innføring av IN ordning vil kunne gjøre vårt borettslag enda mer attraktivt og vil kunne medføre økt verdi av leiligheter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Voksenskogen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

2. IN-Brosjyre Hvit (003) (1).pdf

Sak 8

Fliser på balkong gulv

Forslag fremmet av:

Kristian Lyse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Under betongrehabiliteringen som ble utført i 2016-2017 ble det avdekket store skader på betongdekket/membran på en del terrasser og balkonger. Dette skyldes for det meste flislegging på dekket. Reparasjon av ødelagte dekker er dyrt både i materiell og arbeidstimer. Dette ville under normale omstendigheter ført til meget store kostnader for borettslaget. Heldigvis hadde entreprenøren den gang «fastpris» på den delen av jobben slik at vi slapp billig fra det. Dette kan vi ikke regne med framover.

Det ble så vidt jeg husker den gang bestemt at flislegging og andre endringer i/på dekket ikke måtte finne sted med mindre styret godkjente det (det må ikke brukes mørtel/lim, men en metode med «løse brikker eller lignende» som lå mellom eventuell membran og fliser. Styret skulle også med jevne mellomrom informere om dette til alle medlemmene og spesielt til alle nye borettslavere.

Jeg kan ikke se at dette er fulgt opp. For å unngå en framtidig «kostnadsbomber» ber jeg derfor om at styret pålegges å informere alle om dette (minst to ganger i året?). Skulle noen likevel legge fliser på dekket bør de selv betale for reparasjon (antatt kostnad pr dekke ca 50-200 tusen),



Styrets innstilling

Det er tillatt å legge fliser på balkonggulv. Styret har lagt ut informasjon på Vibbo "Oppussing av leilighet" og "Arbeidsbeskrivelse fliser på Mapefloor PU Flex". Denne prosessen skal følges. Styret mener det er lagt ut tilstrekkelig informasjon om hvordan fliser skal legges.

Styrets innstilling: Det stemmes i mot forslaget

Forslag til vedtak

Styret pålegges å informere alle om dette (minst to ganger i året?).

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Det er ikke meldt inn andre kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Jogerud
- Rune Hatteland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Lång
- Høye Øverland



Sak 10

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:

- Else Bakke

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rune Hatteland

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kevin McFadden
- Marit Formoe
- Nils Olav Opheim



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Else Bakke	Olaf Bulls Vei 5 C
Nestleder	Rune Hatteland	Olaf Bulls Vei 5 C
Styremedlem	Morten Hjorth-Johansen	Olaf Bulls Vei 3 B
Styremedlem	Kari Jogerud	Olaf Bulls Vei 5 C
Varamedlem	Høye Øverland	Olaf Bulls Vei 1 A
Varamedlem	Anna Ulrika Lång	Olaf Bulls Vei 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Else Bakke	Olaf Bulls Vei 5 C
Varadelegert	
Rune Hatteland	Olaf Bulls Vei 5 C

Valgkomiteen

Marit Formoe	Olaf Bulls Vei 1 A
Kevin Mcfadden	Olaf Bulls Vei 3 C
Nils Olav Opheim	Olaf Bulls Vei 1 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post voksenskogen@voksenskogen.no. Se Voksenskogen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/voksenskogen> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Voksenskogen Borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Voksenskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441550, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2629

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1988.

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.



Voksenskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Voksenskogen BRL

Olaf Bulls vei 1 – 3 – 5
0765 Oslo

Orgnr.: 950 44 1550

Kontakt styret:

Styret pr. 25.5.2020

Leder: Else Bakke,
922 08 446

Nestleder: Rune
Hatteland
913 14 696.

Styremedlemmer:

Kari Jogerud
907 63 312

Morten Hjorth-Johansen
482 45 023,

Mail til styret:

voksenskogen@styrerommet.net

Nettside:

Vibbo.no/voksenskogen

n

Vaktmester:

Bygårdsservice AS
Tlf.: 905 20 631
post@bygardsservice.no

Forretningsfører:

OBOS, Anne Marte
Roer 22 85 08 68
anne.marte.roer@obos.no

STYRETS BERETNING FOR 2022

Styret har avholdt 13 styremøter med behandling av 105 saker.

2 Dugnader er avhold med svært mange til stede 😊

Her er en kort oversikt over noen av sakene vi i styret har jobbet med.

Alle sakene er beskrevet og distribuert til beboerne via infoskriv i postkassen og digitalt på Vibbo.

Styret har også i år bidratt med rådgivning og problemløsning for flere beboere som trenger litt hjelp til forskjellige gjøremål.

14.0220.22 Infobrev til beboere i blokk 3 om vann fra tak

03.05.2022 Ny Brann-instruks. Hengt opp i oppgangene og lagt på Vibbo

19.05.2022 Vårdugnad

30.05.2022 Infobrev, div saker

18.06.2022 Infobrev om «Gule sekker» Ikke tillat å lagre «Gule sekker» på fellesområde

20.06.2022 Infobrev, spørreundersøkelse om fargevalg på treverket mellom blokkene.

Juli 2022 Infobrev. Malt panelet utenfor garasjene og treverket mellom blokkene.

Oktober 2022. Infobrev om at ny asfalt er lagt i garasjene og på gangveiene hvor det var hull og nedslitte områder. Mose fjernet på søppeltakene. Byttet ut brannslukningsapparatene i kjelleren. Info om Beboermøte og ekstraordinær generalforsamling.

Høstdugnad oktober 2022.

Beboermøte november 2022

23. november start Ekstraordinær generalforsamling.

Forslag om nytt takbelegg, gamle, ca. 20 år. Montering av solceller for å sikre varmekilde til oppvarming av varmtvann. Vedtatt. Avstemning om installasjon av nye inngangsdører til leilighetene, ikke vedtatt.

27.november, Julegrantening med gløgg, kaker og musikk

Else Bakke 16.3.2022

Styret i Voksenskogen har som mål å forvalte beboernes penger på en fornuftig og miljøvennlig måte. Dette for at vi skal kunne ha et moderne, godt drevet borettslag over tid hvor vedlikehold og økonomi står høyt



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voksenskogen Borettslag.

Lån

Voksenskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 2022 til 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6,9% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Voksenskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Voksenskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 36 Årsrapport til styret om met.no-513.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VOKSENSKOEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 441 550, KUNDENR. 513

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 411 117	1 966 501	2 411 117	2 333 649
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 069 941	1 447 393	1 167 200	935 350
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 146 948	-1 146 948	-1 147 000	-1 147 000
Innsk. øremerk. bankkto	-461	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	144 172	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-77 468	444 616	20 200	-211 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 333 649	2 411 117	2 431 317	2 121 999
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 437 274	2 670 805		
Kortsiktig gjeld	-103 625	-259 688		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 333 649	2 411 117		



VOKSENSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 550, KUNDENR. 513
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 316 910	5 278 408	5 196 000	5 549 000
Andre inntekter	3	1 800	75 902	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 318 710	5 354 310	5 196 000	5 549 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 022	-51 139	-52 000	-52 100
Styrehonorar	5	-132 000	-126 000	-132 000	-141 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-7 340	-7 200	-7 500
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 395	-147 705	-152 200	-159 000
Konsulenthonorar	7	-20 060	-19 410	-27 000	-20 000
Kontingenter		-17 200	-17 200	-17 200	-17 200
Drift og vedlikehold	8	-577 017	-552 936	-590 000	-315 000
Forsikringer		-207 230	-199 382	-250 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-1 028 390	-946 005	-892 200	-1 090 850
Energi/fyring		-519 878	-513 705	-500 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 794	-450 251	-468 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-463 953	-459 449	-506 000	-546 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 642 940	-3 500 523	-3 603 800	-3 653 650
DRIFTSRESULTAT		1 675 770	1 853 787	1 592 200	1 895 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 450	5 998	0	0
Finanskostnader	12	-624 279	-412 392	-425 000	-960 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-605 829	-406 394	-425 000	-960 000
ÅRSRESULTAT		1 069 941	1 447 393	1 167 200	935 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 069 941	1 447 393		



VOKSENSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 550, KUNDENR. 513

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 179 680	28 179 680
Tomt		540 320	540 320
Miljøbankkonto, øremerket		92 660	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 812 660	28 720 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		161 392	134 298
Driftskonto OBOS-banken		235 741	273 746
Sparekonto OBOS-banken		2 040 071	2 262 760
SUM OMLØPSMIDLER		2 437 274	2 670 805
SUM EIENDELER		31 249 934	31 390 805
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Udekket tap	14	-920 071	-1 990 012
SUM EGENKAPITAL		-911 471	-1 981 412
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 696 181	22 843 129
Borettsinnskudd	16	10 269 400	10 269 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	92 199	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 057 780	33 112 529
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 750	257 310
Påløpte renter		4 875	2 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 625	259 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 249 934	31 390 805
Pantstillelse	18	39 887 400	39 887 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.03.2023
Styret i Voksenskogen Borettslag

Else Bakke /s/

Morten Hjorth-Johansen /s/

Kari Jogerud /s/

Rune Hatteland /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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 191 008
Eiendomsskatt	121 852
Garasje	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 318 260

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 316 910

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	1 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 022
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 022

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 2021/2022, og er på kr 132 000.
Andre honorarer gjelder godtgjørelse til valgkomiteen, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 060
SUM KONSULENTHONORAR	-20 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 111
Drift/vedlikehold VVS	-10 019
Drift/vedlikehold elektro	-10 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-419 564
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 813
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 831
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 191
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 852
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 017

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-121 953
Vann- og avløpsavgift	-658 374
Renovasjonsavgift	-248 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 028 390

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 450
Container	-27 902
Driftsmateriell	-6 462
Vaktmestertjenester	-254 309
Renhold ved firmaer	-144 074
Snørydding	-9 888
Andre fremmede tjenester	-1 979
Trykksaker	-3 567
Andre kontorkostnader	-838
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-2 460
Velferdskostnader	-5 406
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 953

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	678
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 772
SUM FINANSINNTEKTER	18 450

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-624 279
SUM FINANSKOSTNADER	-624 279

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1981	28 179 680
SUM BYGNINGER	28 179 680

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2629

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-20 550 915	
Økt i 2017	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 707 787	
Nedbetalt i år	1 146 948	
		-21 696 181
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-21 696 181

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981

-10 156 400

Økt 1998

-113 000

SUM BORETTINNSKUDD

-10 269 400

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-92 199

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-92 199

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 269 400
Pantelån	21 696 181
TOTALT	31 965 581

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 179 680
Tomt	540 320
TOTALT	28 720 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING med polisenummer 7729177**. 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.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Diverse	Rep av takbelegg i nr. 3 etter is-sprenging Renset og Malt ytterpanel utenfor garasjene Renset og Malt treverket mellom blokkene Ny asfalt lagt i hull i garasjene og gangveien Mose fjernet fra takene på søppelhusene mellom blokkene
2021	Diverse	Rensing og utbedring av takene Byttet varmtvannsberedere Nye tilbakeslagsventiler i 5 b og 5c Installert nye Led-lys ved søppelsjaktene og inngangene til kjelleren Lagt nytt belegg på taket av søppelboden ved nr. 5



		Kontroll av EI-arbeidet eller oppgraderingen av el-arbeidet og montering av el bil laderne
2020 - 2020	Diverse	Utskiftninga av alle lys kasser i takene i garasjene. Skiftet til Led-lys og montert bevegelses-sensorer. Nye ledninger er også strukket da de gamle var morkne. Utskiftning av alle lamper fra 1999, i alle oppganger. Skiftet til Led-lys med bevegelses-sensor. Montering av nye nedfalls-luker mot begge søppelrom. Montering av nye lys i samme området.
2019	Infrastruktur til elbil lading	Nytt skilt ved innkjøringen. Samt utskiftning av hovedtavler i kjellere.
2016 - 2017	Betongrehabilitering	På balkongene, terrassene og garasje.
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Installasjon av nye sensorer til varmekabler Montert tilbakeslagsventiler på varmtvannsrør Utbedring av uteareal bak nr. 5 Nytt rekkverk og belysning bak nr. 5 Utbedring av mur mellom nr. 1 og nr. 3.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Intsallert brannvarslingsutstyr, brannslukningsapparater og skilt i fellesarealer. Skiftet 5-trinnsregulator i ventilasjonsanlegg på taket i blokk 5.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Ferdigstillelse av påbegynte arbeid rundt utskiftning av dører/vinduer. Utbedring av sikkerhet på lekeplassen.
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Utskifting av dører/vinduer samt ny isolasjon og panel på vegg mot terrasse og balkong.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Nye inngangsdører Ny lekeplass
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Rehabilitering, isolering av gulv (taket i garasjeanlegget) og gavlvegger, av de resterende blokkene ble fullført. Nye postkasser. Endevegger på terrassene skiftet.
2008 - 2008	Rehabilitering tak garasjeanlegg	Rehabilitering, isolering av gulv (taket i garasjeanlegget) og gavlvegger, ble påbegynt. Blokk 5 stod ferdig julen 2008. Følgende ble gjort: eksisterende



1991 - 2007 Rehabilitering

gavlvegger ble strippet for gamle metallplater og all isolasjon fjernet. Det ble lagt inn ny tykkere isolasjon, spesialplater med vindsperre, utskifting av vinduer og gavlene ble dekket med nye metallplater.

Garasjetaket ble etterisolert med 10 cm isolasjonsplater, nye lyddempende akustiske metallplater ble hengt opp og lysarmaturene satt på plass igjen.

1991

Ble det utarbeidet av dr.techn. Kristoffer Apeland en fullstendig betongrapport på alle 3 blokkene - med konklusjon at det ikke var noen alvorlige betongskader, men at de anbefalte et fremtidig vedlikehold av utvendig betongkonstruksjoner.

1993

Ble det etter befaring med murmester foretatt reparasjoner av noe betong/fuktskader som var oppstått under terrassene i underetasjene. Dette var de eneste synlige skader som ble oppdaget.

Hvert år oppfordrer styret andelseierne om vedlikehold av terrassene, både gulv, vegger og tak. Styret foretar jevnlig befaringer av samtlige leiligheter i borettslaget. Befaringene viser at påbudet blir fulgt, og det er sjeldent at andelseierne må få ytterligere pålegg om vedlikehold.

1996

Ble det foretatt vedlikehold av gavlvegg i blokk nr 1 på grunn av fuktskader, samt at det er gravet vekk jordmasse og bygget opp en mur ved samme gavlvegg, også dette på grunn av fuktskader. Totalt ble det reparert for ca kr 38.000,-inkl.mva. Det er også lagt ned dreneringskummer foran inngangene til garasjelegget under blokk 3 og 5, da overflatevann ofte renner inn i selve garasjelegget og ødelegger betonggulvet. Total kostnad ca kr 24.000,- inkl.mva. Styret har i 1996 satt i gang prosjekteringsarbeidene for



oppussing av blokkene i 1997. OBOS-Prosjekt A/S vil være rådgivende ingeniør.

1997

Ble blokkene rehabilitert av både treverk og betong for ca. 2,9 millioner kroner.

1999

Oppussing av oppgangene. Vegger, tak, postkasser og inngangsdørene ble malt. Ny linoleum på repos og trappetrinn. Den gamle belysning ble byttet ut med elegante, danske vegglamper. Varmeovnene i inngangspartiene ble erstattet med gulvvarme, og gulvene fikk sklisikre, keramiske fliser. Inngangsdørene ble reparert, fikk nye tetningslister og nye sparkebrett. Oppussing av oppgangene kom på ca. 900.000,- kroner.

Den gamle varmtvannsberederen ble byttet ut med 6 hurtigberedere. Kostnad ca. 200.000,- kroner.

Det ble lagt varmekabler på gangveien foran blokkene og inn til hver oppgang, samt opp fra Olaf Bulls vei inn til garasjeanlegget, og i august/september 1999 ble dette arbeidet utført. Alle stigeledninger måtte forsterkes. Et automatisk styresystem ble installert for å redusere forbruket av strøm til det minimale, men med maksimal effekt. Det ble satt opp nye lys langs gangveiene og det ble satt opp 3 høye lysstolper. I slutten av september sto hele anlegget ferdig. Samtidig med ny asfalt på alle gangveier, ble det også lagt ny asfalt gjennom hele garasjeanlegget. Kostnad ca. 600.000,- kroner.

De gamle tretrappene ned til garasjeanlegget ble skiftet ut med nye i stål. Pris ca 33.000,- kroner.

2002

Takomlegging på alle tre blokkene. Det nye taket har brannspærre og er



fullisolert. Prisen på omlegging av taket ble 2.2 millioner kroner, som var i henhold til anbudet.

2004

Skiftet låser, ringetablåer og dørtelefoner.

Installert ekstra belysning i garasjen.

2006

Montering av varmekabler i nedløpsrør på terrassefasader.

Oppsetting av spaltevegger for å dekke fuktskadene i murveggene mellom blokkene i garasjeanlegget.

2007

Nye låskasser i alle dører i hele borettslaget.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 2

30 av 36

IN-Brosjyre Hvit (003) (1).pdf



IN-Ordringen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Ⓞ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellessjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellessjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellessjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellessjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellessjeld.

Ⓞ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagets Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 2

31 av 36

IN-Brosjyre Hvit (003) (1).pdf

Ⓞ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Ⓞ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

Ⓞ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Ⓞ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerens honorar begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en iastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.



Obos.no

Vedlegg 2

32 av 36



IN-Brosjyre Hvit (003) (1).pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.23

Selskapsnummer: 513 **Selskapsnavn:** Voksenskogen 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 Valg av møteleder</p> <p>Anne Marte Roer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Geeke Jordens og Knut Kværnen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 141.000.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

For

Mot

Sak 7 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Voksenskogen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot

Sak 8 Fliser på balkong gulv

Styret pålegges å informere alle om dette (minst to ganger i året?).

For

Mot

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



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Kari Jogerud

Rune Hatteland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anna Lång

Høye Øverland

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Else Bakke

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Rune Hatteland

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Kevin McFadden

Marit Formoe

Nils Olav Opheim

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.