



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 354 310	5 242 771
Sum inntekter		5 354 310	5 242 771
Kostnader			
Lønnskostnad		177 139	162 550
Annen driftskostnad		3 323 384	3 291 651
Sum kostnader		3 500 523	3 454 201
Driftsresultat		1 853 787	1 788 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 998	8 313
Sum finansinntekter		5 998	8 313
Annen finanskostnad		412 392	531 049
Sum finanskostnader		412 392	531 049
Netto finans		-406 394	-522 736
Ordinært resultat før skattekostnad		1 447 393	1 265 835
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 447 393	1 265 835
Årsresultat		1 447 393	1 265 835
Totalresultat		1 447 393	1 265 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 447 393	1 265 835
Sum overføringer og disponeringer		1 447 393	1 265 835



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		28 720 000	28 864 172
Sum varige driftsmidler		28 720 000	28 864 172
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 720 000	28 864 172
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		134 298	129 126
Sum fordringer		134 298	129 126
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 536 506	2 018 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 536 506	2 018 050
Sum omløpsmidler		2 670 805	2 147 176
SUM EIENDELER		31 390 805	31 011 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 990 012	3 437 405
Sum opptjent egenkapital		-1 990 012	-3 437 405
Sum egenkapital		-1 981 412	-3 428 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 843 129	23 990 077
Øvrig langsiktig gjeld		10 269 400	10 269 400
Sum annen langsiktig gjeld		33 112 529	34 259 477
Sum langsiktig gjeld		33 112 529	34 259 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 378	2 360
Leverandørgjeld		257 310	137 291
Annen kortsiktig gjeld			41 024
Sum kortsiktig gjeld		259 688	180 675
Sum gjeld		33 372 217	34 440 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 390 805	31 011 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292832

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 441 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VOKSENSKOGEN 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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 950 441 550
VOKSENSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 354 310	5 242 771
Sum inntekter		5 354 310	5 242 771
Kostnader			
Lønnskostnad		177 139	162 550
Annen driftskostnad		3 323 384	3 291 651
Sum kostnader		3 500 523	3 454 201
Driftsresultat		1 853 787	1 788 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 998	8 313
Sum finansinntekter		5 998	8 313
Annen finanskostnad		412 392	531 049
Sum finanskostnader		412 392	531 049
Netto finans		-406 394	-522 736
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 447 393	1 265 835
Årsresultat		1 447 393	1 265 835
Totalresultat		1 447 393	1 265 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 447 393	1 265 835
Sum overføringer og disponeringer		1 447 393	1 265 835



Sum opptjent egenkapital	-1 990 012	-3 437 405
Sum egenkapital	-1 981 412	-3 428 805
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 843 129	23 990 077
Øvrig langsiktig gjeld	10 269 400	10 269 400
Sum annen langsiktig gjeld	33 112 529	34 259 477
Sum langsiktig gjeld	33 112 529	34 259 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 378	2 360
Leverandørgjeld	257 310	137 291
Annen kortsiktig gjeld		41 024
Sum kortsiktig gjeld	259 688	180 675
Sum gjeld	33 372 217	34 440 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 390 805	31 011 347



Organisasjonsnr: 950 441 550
VOKSENSKOGEN 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

Voksenskogen Borettslag

10. mai 2022

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.

Dato for årsmøtet:

10. mai 2022 kl. 18:00, Voksen kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Voksen Kirke, Jarbakken 7, 0767 Oslo, underetasjen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag om å utrede alternativer til dagens/framtidens høye felles strømregning.
5. Forslag om å bytte ut inngangsdører
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Voksenskogen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

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 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 132 000.

Sak 4

Forslag om å utrede alternativer til dagens/framtidens høye felles strømregning.

Forslag fremmet av:

Kristian Lyse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet stadig høyere energipriser bør bruken av strøm til felles varmtvann reduseres. Slik det er nå har hver enkelt bruker ingen grunn til å la være å sløse. Tidligere betalte en gjennomsnittsbruker (leilighet) ca. 6.000 kroner i året (ref. regnskap 2019). Med dagens priser vil det si ca. 18.000,- pr år. I framtiden må vi regne med knapphet på ren energi og vedvarende høye strømpriser pga. det grønne skiftet.

I nyhetene er det opplyst om at varmtvann utgjør ca. 20% av strømforbruket i en vanlig husholdning.

Slik det ser ut for meg med ca. kr 6000 pr beboer i fellesstrøm og ca. kr 12 000 i vanlig strømforbruk ellers så tyder dette på et stort "overforbruk" hos oss. (Disse tallene er basert på gamle lave strømpriser, men forholdsmessig blir det jo likt).

Hva bør gjøres?

Et alternativ kan også være at man henter ut energi via varmepumpe(r) til dagens beredere. Noe som kan halvere strømforbruket.

Et annet mulig alternativ er å montere varmtvannstanker i hver leilighet slik at den enkelte andelshaver har et valg.

Til syvende og sist blir dette. et regnestykke med mange faktorer som bør tas seriøst. Dette fordi det dreier seg om økte kostnader for hver beboer i 100.000-klassen over en tidsperiode på 10-15 år.

Styret bør derfor innhente en enkel ekspertutredning vedrørende energibruken og hvordan man kan spare kostnader.

Jeg ber om at det stemmes over dette forslaget på generalforsamlingen.



Styrets innstilling

Energieffektive varmtvannsberedere ble installert og tilhørende røropplegg og isolasjon i berederrommet byttet ut/oppgradert i 2021. Likevel stiller styret seg positive til å se på ytterligere muligheter for å spare kostnader relatert til oppvarming av vann.

Forslag til vedtak

Styret utreder alternativer vedrørende energibruken og hvordan man kan spare kostnader.

Sak 5

Forslag om å bytte ut inngangsdører

Forslag fremmet av:

Marianne Palm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når det gjelder bytte av inngangsdørene til leilighetene, har dette lenge vært tema. Dørene er lite lydtette og det er stor trekk rundt dørene hvilket medfører en kontinuerlig pipelyd sannsynligvis knyttet til ventilasjonssystemet i huset.

Ønsker dette tatt opp som sak på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er forsvarlig å bytte ut inngangsdører uten full utredning av kostnader. Det er sannsynlig at kostnaden blir høy. Det er dessuten mulig se på pris for tetting av dørene mot trekk og støy.

Styret vil legge frem nødvendig utredning for ekstraordinær generalforsamling så snart behov og kostnader er kartlagt. Styret vil da også legge frem utredning av andre vedlikeholdsbehov som vil komme, blant annet nytt tak, nye varmekabler utendørs, fartsdumper, oppussing av oppganger, og restaurering av utvendige trevegger. Det vil også legges frem forslag til finansiering med tilhørende påvirkning på felleskostnader. Den ekstraordinære generalforsamlingen kan da prioritere og beslutte hva som skal gjøres på kort og/eller mellomlang sikt.

Forslag til vedtak 1

Inngangsdører byttes ut.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling vedtas.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Else Bakke Adresse: Olaf Bulls vei 5C

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Rune Hatteland Adresse: Olaf Bulls vei 5C.

Navn: Kari Jogerud Adresse: Olaf Bulls vei 5C

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Morten Hjort-Johansen Adresse: Olaf Bulls vei 3B

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Høye Øverland Adresse: Olaf Bullsvei 1A

2. Navn: Anna Ulrika Lång Adresse Olaf Bullsvei 1A

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Else Bakke Adresse Olaf Bulls vei 5C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Rune Hatteland Adresse: Olaf Bulls vei 5C



E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Marit Formoe Adresse: Olaf Bulls vei 1 A

Dato, 09.03.2022 I valgkomiteen for Voksenskogen Borettslag

Elisabeth Rasen, Torill Fjellanger

Marit Formoe

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Carlstrøm
- Else Bakke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Palm
- Morten Hjorth-Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Ulrika Lång
- Høye Øverland



Sak 7

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 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Marit Formoe



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Andre Vindorum Luis	Gyssestadkollen 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Else Bakke Olaf Bulls Vei 5 C

Varadelegert
Rune Hatteland Olaf Bulls Vei 5 C

Valgkomiteen

Torill Kristin Fjellanger Olaf Bulls Vei 3 C
Marit Formoe Olaf Bulls Vei 1 A
Elisabeth Rasen Olaf Bulls Vei 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Olaf Bulls Vei 1-5

Gårds- og bruksnummer:
33 2629

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten, kjøpt i 1988 er på 8 411 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.

Voksenskogen Borettslag har ingen ansatte. Det har verken vært registrert personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2021.

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.



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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 354 310.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av eiendomsskatt, tilsvarende beløp er innkrevd av kommunen.

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 500 523.

Resultat

Årets resultat på kr 1 447 393 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 411 117 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 beregnet kr 590 000 til ordinært vedlikehold.

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 budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 250 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voksenskogen Borettslag.

Lån

Voksenskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har flytende rente på 2,15% per 07.02.22. Løpetiden er på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr. 3 690 fra 2021 til 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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Voksenskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Voksenskogen 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

12 av 29
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Voksenskogen 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 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 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, 01.Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 966 501	1 864 278	1 966 501	2 411 117
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 447 393	1 265 835	1 274 650	1 167 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-1 146 948	-1 146 948	-1 147 000	-1 147 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	144 172	-16 664	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	444 616	102 223	127 650	20 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 411 117	1 966 501	2 094 151	2 431 317
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 670 805	2 147 176		
Kortsiktig gjeld	-259 688	-180 675		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 411 117	1 966 501		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 278 408	5 236 071	5 196 000	5 196 000
Andre inntekter	3	75 902	6 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 354 310	5 242 771	5 196 000	5 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 139	-36 550	-50 000	-52 000
Styrehonorar	5	-126 000	-126 000	-200 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-7 340	-6 340	-7 200	-7 200
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-147 705	-144 100	-148 450	-152 200
Konsulenthonorar	7	-19 410	-16 551	-30 000	-27 000
Kontingenter		-17 200	-17 200	-17 200	-17 200
Drift og vedlikehold	8	-552 936	-408 688	-540 000	-590 000
Forsikringer		-199 382	-459 935	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-946 005	-913 413	-863 500	-892 200
Energi/fyring		-513 705	-336 569	-400 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-450 251	-442 728	-456 000	-468 000
Andre driftskostnader	10	-459 449	-536 128	-526 000	-506 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 500 523	-3 454 201	-3 498 350	-3 603 800
DRIFTSRESULTAT		1 853 787	1 788 570	1 697 650	1 592 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 998	8 313	0	0
Finanskostnader	12	-412 392	-531 049	-423 000	-425 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-406 394	-522 736	-423 000	-425 000
ÅRSRESULTAT		1 447 393	1 265 835	1 274 650	1 167 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 447 393	1 265 835		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 179 680	28 179 680
Tomt		540 320	540 320
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	144 172
SUM ANLEGGSMIDLER		28 720 000	28 864 172
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		134 298	129 126
Driftskonto OBOS-banken		273 746	303 098
Sparekonto OBOS-banken		2 262 760	1 714 952
SUM OMLØPSMIDLER		2 670 805	2 147 176
SUM EIENDELER		31 390 805	31 011 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Udekket tap	14	-1 990 012	-3 437 405
SUM EGENKAPITAL		-1 981 412	-3 428 805
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 843 129	23 990 077
Borettsinnskudd	16	10 269 400	10 269 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 112 529	34 259 477
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		257 310	137 291
Påløpte renter		2 378	2 360
Annen kortsiktig gjeld		0	41 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 688	180 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 390 805	31 011 347
Pantstillelse	17	39 887 400	39 887 400
Garantiansvar		0	671 406

Vedlegg 1

16 av 29

Årsrapport til styrerommet.no 513.pdf



Oslo, 24.02.2022
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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 191 008
Eiendomsskatt	82 000
Garasje	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 278 408

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning Sameiet Hovseter Vaktmestersentral	74 602
Portåpner	1 300
SUM ANDRE INNETEKTER	75 902

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 176
Andre personalkostnader	-31 963
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 139

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 126 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 610, jf. noten om andre driftskostnader.
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 7 340.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 160
SUM KONSULENTHONORAR	-19 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 900
Drift/vedlikehold VVS	-270 239
Drift/vedlikehold elektro	-21 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 555
Kostnader dugnader	-1 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-552 936

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-82 069
Vann- og avløpsavgift	-618 329
Renovasjonsavgift	-245 607
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-946 005

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 963
Lyspærer og sikringer	-900
Vaktmestertjenester	-290 993
Renhold ved firmaer	-138 206
Andre fremmede tjenester	-939
Trykksaker	-1 367
Andre kostnader tillitsvalgte	-610
Andre kontorkostnader	-605
Porto	-1 628
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-2 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-459 449

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 441
Andre renteinntekter	1 557
SUM FINANSINNTEKTER	5 998

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-412 392
SUM FINANSKOSTNADER	-412 392

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 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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -20 550 916

Økt i 2017 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 4 560 839

Nedbetalt i år 1 146 948

-22 843 129

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 843 129****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1981 -10 156 400

Øket 1998 -113 000

SUM BORETTSINNSKUDD -10 269 400**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 10 269 400

Pantelån 22 843 129

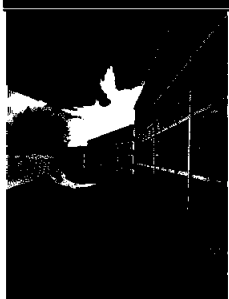
TOTALT 33 112 529

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

Bygninger 28 179 680

Tomt 540 320

TOTALT 28 720 000



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 Jøgerud
907 63 312

Morten Hjorth-Johansen
482 45 023,

Mail til styret:

voksenskogen@styrerommet.net

Nettside:

Vibbo.no/voksenskogen

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 2021

Styret har avholdt 13 styremøter med behandling av 122 saker. Som vanlig har vi hatt 2 dugnader hvor svært mange har deltatt 😊

Her er en kort oversikt over noen av sakene vi i styret har jobbet med. De fleste sakene er beskrevet og distribuert til beboerne via infoskriv i postkassen og digitalt på Vibbo. Styret deltar også med rådgivning og problemløsning for noen beboere som trenger litt hjelp til forskjellige gjøremål.

02.01.21 Infobrev om bl.a. Reparasjon av varmekabler ved nr. 1a ned mot garasjen. Alle søppelluker er ferdige. De som trenger ekstra nøkkel til de øverste lukene, henvender seg til styret og får det.

26.04.21 Infobrev om at firma kommer for å bytte brannslukningsapparater for alle beboere.

06.05.21 Vårdugnad

06.07.21 Info om at de gamle varmtvannsberedere (20 år gamle) blir byttet ut. De nye bruker mindre strøm.

06.10.21 Høstdugnad

21.11.21 Info om julegrantenning med gløgg og pepperkaker.

Utført vedlikehold:

- Rensing og utbedring av tak
- Bytte av varmtvannsberedere
- Nye tilbakeslagsventiler installert i 5b og 5c
- Installert nye led-lys ved søppelsjaktene og inngang til kjellerne
- Lagt nytt belegg på taket av søppel-bod ved nr. 5.
- Kontroll av EI-arbeide etter oppgradering av el og montering av EI-ladere.

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



Styret

Styret har epost voksenskogen@styrommet.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. 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

Vaktmester Bygårsservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til arbeidsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Skilt bestilles av den enkelte beboer f.eks. hos Mister Mint på Røa. Nøkler bestilles ved henvendelse til styret.

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.**

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.

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. Voksenskogen 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.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21 90 07 30, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 2015 - 2015	Betongrehabilitering Diverse rehabilitering	På balkongene, terrassene og garasje. 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.
2008 - 2008	Rehabilitering tak garasjeanlegg	Endevegger på terrassene skiftet. Rehabilitering, isolering av gulv (taket i garasjeanlegget) og gavlvegger, ble påbegynt. Blokk 5 stod ferdig julen 2008. Følgende ble gjort: eksisterende gavlvegger ble "strippet" for gamle metallplater og all isolasjon fjernet. Det ble lagt inn ny tykkere isolasjon, spesialplater med vindspærre, 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 - 2007	Rehabilitering	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 betongkonstuksjoner.

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 veggglamper.



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 brannsperre 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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22

Selskapsnummer: 513 **Selskapsnavn:** Voksenskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.