



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 683 737	10 523 585
Sum inntekter		9 683 737	10 523 585
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		3 314 433	2 503 940
Sum kostnader		3 402 513	2 595 220
Driftsresultat		6 281 224	7 928 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 025	12 721
Sum finansinntekter		3 025	12 721
Annen finanskostnad		831 473	1 130 750
Sum finanskostnader		831 473	1 130 750
Netto finans		-828 448	-1 118 029
Ordinært resultat før skattekostnad		5 452 776	6 810 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 452 776	6 810 336
Årsresultat		5 452 776	6 810 336
Totalresultat		5 452 776	6 810 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 452 776	6 810 336
Sum overføringer og disponeringer		5 452 776	6 810 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		314 900 000	314 900 000
Sum varige driftsmidler		314 900 000	314 900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		314 900 000	314 900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 751	159 747
Sum fordringer		98 752	159 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 762 792	1 969 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 762 792	1 969 022
Sum omløpsmidler		1 861 544	2 128 768
SUM EIENDELER		316 761 544	317 028 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
Sum innskutt egenkapital		250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 307 112	81 854 336
Sum opptjent egenkapital		87 307 112	81 854 336
Sum egenkapital		87 557 112	82 104 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 958 402	45 536 865
Øvrig langsiktig gjeld		188 940 000	188 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		228 898 402	234 476 865
Sum langsiktig gjeld		228 898 402	234 476 865
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			173 452
Leverandørgjeld		92 557	202 003
Annen kortsiktig gjeld		213 473	72 113
Sum kortsiktig gjeld		306 030	447 568
Sum gjeld		229 204 432	234 924 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 761 544	317 028 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426786

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 996 180 298
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 683 737	10 523 585
Sum inntekter		9 683 737	10 523 585
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		3 314 433	2 503 940
Sum kostnader		3 402 513	2 595 220
Driftsresultat		6 281 224	7 928 365
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 025	12 721
Sum finansinntekter		3 025	12 721
Annen finanskostnad		831 473	1 130 750
Sum finanskostnader		831 473	1 130 750
Netto finans		-828 448	-1 118 029
Ordinært resultat før skattekostnad		5 452 776	6 810 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 452 776	6 810 336
Årsresultat		5 452 776	6 810 336
Totalresultat		5 452 776	6 810 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 452 776	6 810 336
Sum overføringer og disponeringer		5 452 776	6 810 336



Sum opptjent egenkapital	87 307 112	81 854 336
Sum egenkapital	87 557 112	82 104 336
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 958 402	45 536 865
Øvrig langsiktig gjeld	188 940 000	188 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	228 898 402	234 476 865
Sum langsiktig gjeld	228 898 402	234 476 865
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		173 452
Leverandørgjeld	92 557	202 003
Annen kortsiktig gjeld	213 473	72 113
Sum kortsiktig gjeld	306 030	447 568
Sum gjeld	229 204 432	234 924 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	316 761 544	317 028 768



Organisasjonsnr: 996 180 298
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Voksenhagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 2. juni 2021





Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Voksenhagen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 26.05.2021 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2021.

Selskapsnummer: 0670 **Selskapsnavn** Voksenhagen Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nele De Vos og Bent Drageset velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Leif Sundsbø	
Styremedlem 1 år	Vibecke Lea	
Styremedlem 2 år	Gjermund Vidhammer	



Varamedlem 1 år	Bent Kjersem-Drageset	
Varamedlem 1 år	Lise Jahre	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Leif Sundsbø	
Varadelegert	Vibecke Lea	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Robert Rødsten	
Valgkomité	Sven Erik Bjerke	
Valgkomité	Trygve Aasheim	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Voksenhagen Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/670>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Voksenhagen Borettslag

Jean Bosio

Vibecke Lea

Christian Agrell

Tron Løkken Sundet

Leif Sundsbø



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nele De Vos og Bent Drageset er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 0670 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jean Bosio	Voksenhagen 20
Nestleder	Vibecke Lea	Voksenhagen 11
Styremedlem	Christian Agrell	Voksenhagen 37
Styremedlem	Tron Løkken Sundet	Voksenhagen 9
Styremedlem	Leif Sundsbø	Voksenhagen 5
Varamedlem	Jan Fredrik Hansen	Voksenhagen 18
Varamedlem	Bent Kjersem-Drageset	Voksenhagen 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jean Bosio Voksenhagen 20

Varadelegert

Bent Kjersem-Drageset Voksenhagen 31

Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Voksenhagen Borettslag

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

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

Voksenhagen 1-58

Gårds- og bruksnummer:

31 295

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



Voksenhagen Borettslag har ingen ansatte. Det har hverken vært personskader eller ulykker i borettslaget i 2020.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 020 749.

Dette er kr 229 251 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsakelig rentereduksjon på kapitalkostnader ifm. IN-lånet.

For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 402 513.

Resultat

Årets resultat på kr 5 452 776 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 4 662 988 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 789 788.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 555 514 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 831 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 17 550. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Voksenhagen Borettslag.

Lån

Voksenhagen Borettslag har ett lån i Eika.

Lånet er av annuitet med månedlige forfall med rente per 26.03.21 på 1,45% og løpetid er 40 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er oppjustert med 2,5% i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3% fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Voksenhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Voksenhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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 - Voksenhagen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 681 201	1 185 046	1 681 201	1 555 514
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 452 776	6 810 336	676 100	984 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-915 475	-978 650	-885 000	-966 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 662 988	-5 335 531	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-125 687	496 155	-208 900	18 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 555 514	1 681 200	1 472 301	1 574 464

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 861 544	2 128 768
Kortsiktig gjeld	-306 030	-447 568
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 555 514	1 681 200



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 746 948	2 109 400	2 034 948	1 618 296
Innkrevde felleskostnader	2	3 049 396	3 013 644	3 155 052	2 667 704
Andre inntekter	3	224 405	65 010	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 020 749	5 188 054	5 250 000	4 346 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-86 900	-84 695	-86 900	-89 500
Konsulenthonorar	7	-17 905	-14 620	-8 000	-25 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 304 721	-389 591	-1 066 000	-831 000
Forsikringer		-123 999	-106 359	-112 000	-130 200
Kommunale avgifter	9	-1 019 065	-1 047 482	-1 164 500	-609 750
Energi/fyring		-205 082	-340 261	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 342	-215 528	-222 000	-230 300
Andre driftskostnader	10	-322 793	-290 904	-318 500	-325 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 402 513	-2 595 220	-3 444 900	-2 708 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 618 236	2 592 834	1 805 100	1 637 950
Innbetalt andel fellesgjeld		4 662 988	5 335 531	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 281 224	7 928 365	1 805 100	1 637 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 025	12 721	0	0
Finanskostnader	12	-831 473	-1 130 750	-1 129 000	-653 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-828 448	-1 118 029	-1 129 000	-653 000
ÅRSRESULTAT		5 452 776	6 810 336	676 100	984 950
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 452 776	6 810 336		



Voksenhagen Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	286 113 404	286 113 404
Tomt		28 786 596	28 786 596
SUM ANLEGGSMIDLER		314 900 000	314 900 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 323	61 551
Andre kortsiktige fordringer	14	36 428	20 639
Energiavregning		0	77 556
Driftskonto OBOS-banken		780 872	1 489 439
Sparekonto OBOS-banken		981 920	479 583
SUM OMLØPSMIDLER		1 861 544	2 128 768
SUM EIENDELER		316 761 544	317 028 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 5000		250 000	250 000
Annen egenkapital	15	87 307 112	81 854 336
SUM EGENKAPITAL		87 557 112	82 104 336
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 958 402	45 536 865
Borettsinnskudd	17	188 940 000	188 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		228 898 402	234 476 865
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		92 557	202 003
Påløpte renter		0	100 720
Påløpte avdrag		0	72 732
Energiavregning	18	119 141	0
Annen kortsiktig gjeld	19	94 332	72 113
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 030	447 568



Voksenhagen Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 761 544	317 028 768
Pantstillelse	20	314 900 000	314 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021

Styret i Voksenhagen Borettslag

Jean Bosio /s/

Christian Agrell /s/

Tron Løkken Sundet /s/

Leif Sundsbø /s/

Vibecke Lea /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



Voksenhagen Borettslag

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 409 168
Eiendomsskatt	453 976
Garasje	186 252
Kapitalkostnader på IN-lån	1 764 682
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-17 734
Overført til kapitalkostnader	-1 746 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 049 396

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Forlik med OBOS Nye Hjem AS	150 000
Inntektsføring gammel håndkasse	1 802
Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering	67 603
Honorar fra Telia for bruk av området til filming av reklame	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	224 405

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.



Voksenhagen Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 155
SUM KONSULENTHONORAR	-17 905

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-736 391
Drift/vedlikehold VVS	-182 277
Drift/vedlikehold elektro	-42 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 124
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 790
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 124
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 406
Kostnader dugnader	-104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 304 721

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-454 050
Vann- og avløpsavgift	-357 388
Feieavgift	-2 212
Renovasjonsavgift	-244 113
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	38 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 019 065

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 702
Skadedyrarbeid	-17 942
Lyspærer og sikringer	-3 314
Vaktmestertjenester	-110 903
Vakthold	-14 938
Renhold ved firmaer	-57 880
Snørydding	-65 142
Andre fremmede tjenester	-9 743
Telefon, annet	-7 424
Porto	-985
Bank- og kortgebyr	-2 493
Velferdskostnader	-12 328



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 793
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 337
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	3 025

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-831 473
SUM FINANSKOSTNADER	-831 473

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.31/bnr.295

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 875
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	604
Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering 2.halvår 2020	33 950
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 428

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 153 542
Egenkapital fra IN tidligere	73 462 803
Egenkapital fra IN 2020	4 662 988
Reduksjon EK fra IN	-12 972 221
SUM ANNEN EGENKAPITAL	87 307 112

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



Voksenhagen Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS (opprinnelig OBOS)

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2012	-126 040 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 040 332
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	915 475
Nedbetalt tidligere, IN	73 462 803
Nedbetalt i år, IN	4 662 988
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-39 958 402

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2012 -188 940 000

SUM BORETTSINNSKUDD -188 940 000

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -434 782

SUM INNETEKTER -434 782

KOSTNADER

Administrasjon 32 404

Strøm 283 237

SUM KOSTNADER 315 641

SUM ENERGIAVREGNING -119 141

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

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



Voksenhagen Borettslag

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld)	-94 332
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94 332

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	188 940 000
Pantelån	39 958 402
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelse	65 153 570
TOTALT	294 051 972

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020-2021

Overordnet

Siden generalforsamlingen i mai 2019 har styret bestått av Jean Bosio som leder og Vibecke Lea som nestleder, samt styremedlemmene Christian Agrell, Tron Løkken Sundet og Leif Sundsbø. Varamedlemmer har vært Bent Kjersem-Drageset og Jan Fredrik Hansen. I løpet av perioden har det vært 1 konstituerende og 8 ordinære styremøter, 1 regnskapsmøte samt ordinær generalforsamling, i alt 11 møter.

Styret har i perioden tatt i bruk Teams som samarbeidsplattform, og flyttet mye av diskusjonene og saksbehandlingen som tidligere har foregått på e-post, til denne plattformen. På denne måten sikrer vi kontinuitet i styrearbeidet og rask saksbehandling utenom styremøter. I kombinasjon med styrerommet.no, vil Teams gjøre det enklere for fremtidige styremedlemmer å finne frem til ønsket informasjon.

Løpende praktisk informasjon til beboerne har tidligere i hovedsak vært gitt via Voksenhagens lukkede Facebook-gruppe. Fom 2020 har styret valgt å benytte Obos' hjemmesideløsning for borettslag, Vibbo.no som den primære informasjonskanalen, da dette er en plattform vi selv har kontroll over. Viktig informasjon blir også meddelt på FB-gruppen.

Felleskostnadene

Styret vedtok i oktober 2020 å øke felleskostnadene med 3% etter anbefaling fra Obos om en generell indeksregulering. De nye felleskostnadene tro i kraft 1/1-2020.

Vedlikeholdsplan

Normal årlig drift og vedlikehold består i hovedsak av punktene listet opp under. Totalt er den årlige kostnaden for dette om lag kr 810 000,-, og regnskapsføres dels under posten drift og vedlikehold (med om lag kr 520 000,-) og dels under posten andre driftskostnader (med om lag kr 290 000,-).

- Løpende drift og vedlikehold (etter behov, flere ganger hvert år):
- Skjøtsel av grøntanlegget
- Snørydding og strøing
- Heisservice
- Diverse vaktmestertjenester
- Vedlikehold varmeanlegg
- Annen årlig drift og vedlikehold:
- Feie bort grus og sand fra veier og parkeringsplass



Voksenhagen Borettslag

- Vasking/feiling av garasjegalv
- Spyling av søppelkontainere
- Feiling av piper (utføres av kommunen)
- Dugnad og leie av avfallskontainer
- Filterbytte av ventilasjonsanlegg

Periodisk vedlikehold med mellom 2 og 10 års frekvens er planlagt å være følgende:

Aktivitet	Frekvens	Prisestimat
Fasadevask	Hvert 3. år (neste gang 2021)	250 000,-
Vedlikehold ventilasjonsanleggene i boligene	Hvert 5. år (neste gang i 2022)	75 000,-
Bytte elysator i varmeanlegget	Hvert 5. år (neste gang i 2022)	30 000,-
Male dør- og vinduskarmer	Hvert 5. år (første gang, med begrenset omfang, i 2025)	500 000,-
Vedlikehold av avløpsrør	Hvert 10. år (første gang i 2022)	200 000,-

Periodisk vedlikehold med frekvens sjeldnere enn hvert 10. år er planlagt å være følgende:

Aktivitet	År	Prisestimat
Nytt kabelnettverk/fiber. Håndteres gjennom anskaffelse	2021	
Bytte søppelkontainere og søppelkasser	2027	500 000,-
Rehabiliterer alle fasader (ny silikatmaling og reparere skader)	2034	2 000 000,-
Rehabiliterer asfalterte- og steinlagte veier samt parkeringsplass	2035	2 000 000,-
Bytte alle vinduer og dører	2036	10 000 000,-
Bytte garasjeport	2037	100 000,-
Bytte balansert ventilasjonsanlegg i boligene	2038	2 000 000,-
Bytte gatebelysning, utebelysning hus, lys i garasjeanlegg m.m.	2040	1 000 000,-
Rehabiliterer heis	2040	500 000,-
Bytte/oppgradere varmeveksler	2042	4 000 000,-



Voksenhagen Borettslag

Bytte varmtvannskjeler/ekspansjonskjeler	2042	1 000 000,-
Ny takpapp og membraner på tak/takterrasser inkl. nytt blikkenslagerarbeid	2045	5 000 000,-
Oppgradere elektrisk anlegg fellesområdet og sikringsskap boliger	2050	10 000 000,-

Med denne vedlikeholdsplanen vil de årlige kostnadene variere mellom drøyt kr 800 000,- og anslagsvis 1 400 000,-, for deretter å stige for å håndtere de større vedlikeholdstiltakene antatt å komme fra midten av 2030-tallet. Disse større vedlikeholdstiltakene antas å bli finansiert ved låneopptak når den tid kommer.

I snitt for hele perioden fra i år og til 2050 gir denne vedlikeholdsplanen en årlig, ikke-neddiskontert kostnad på drøyt 2 millioner kr.

El-kjele, varmeanlegg

I august 2020 ble det utført reparasjon på elkjelen, etter at et av varmeelementene var blitt ødelagt. Under reparasjonen ble det oppdaget at det er umulig å bytte brente varmeelementer med nye med rett effekt på grunn av løsningen som er valgt. Dagens løsning fungerer, men skulle det bli nødvendig å bytte flere av varmeelementene senere kan det hende den totale effekten ikke er tilstrekkelig. Det kan derfor hende det blir nødvendig å bytte ut elkjelen til en annen type, evt. to mindre elkjeler. Styret er i kontakt med Obos og Skanska for å få en tilbakemelding på hvordan de har tenkt at utbytte av varmeelementer skal foregå, og hva de anbefaler videre.

Det er også inngått en årlig serviceavtale på elkjelen med Javo varmeservice. Service for 2021 ble gjennomført 20.04.2021. Etter feilen i august 2020 har også Pentex gjort noen justeringer for at varmeanlegget skal fungere mer optimalt.

Garantisak - dørblad, uteboder

Kort oppsummert fra fjorårets beretning: Flere beboere med utebod har gjennom de siste årene oppdaget råte og malingflass på dørene til disse. Samtidig ser man at dørbladet har tydelig fuktskader nederst. Saken ble første gang rapportert OBOS og Skanska før femårsfristen av en beboer, og Skanska forsøkte seg med at saken var foreldet. Men beboer som hadde rapportert dette først, hadde heldigvis alt skriftlig.

Saken er ble avsluttet i juni 2020 og styret godtok Obos Nye Hjem (ONH) og Skanskas tilbud på kompensasjon pålydende kr 150.000, både ut ifra de kompliserte juridiske aspektene ved saken, og med tanke på den korte tidsfristen som ONH/Skanska valgte å sette. Utskifting av dørene vil trolig gjennomføres etter behov.

Styret takker tidl. styremedlem Trygve Aasheim for meget god oppfølging over lang tid, som sikret borettslaget denne avtalen.

Grøntanlegg

Styret innledet i 2015 et samarbeid med gartnerfirmaet Grønt og Rent AS for stell og vedlikehold av borettslagets felles grønntanlegg, og samarbeidet gjelder fortsatt. Området bærer nå preg av å være velstelt. Styret vurderer det slik at det er behov for at arbeidet med vedlikehold av grøntområdet settes ut på oppdrag for å sikre planmessig oppfølging av dette.

Samarbeidet med Grønt og Rent ble videreført i 2020. Avtalen med Grønt og Rent om ukentlig bortkjøring av hageavfall ble også videreført denne sesongen. Mandagsmorgener i hagesesongen (april til oktober) har Grønt og Rent hentet hageavfall som var buntet eller lagt i sekker ved torvmuren nederst på turstien. Vi betaler etter vekt for dette. For å sikre at dette tilbudet bare benyttes av Voksenhagens beboere, er det viktig at avfall ikke plasseres på hentepunktet for tidlig.

Bilfritt område

Borettslaget har kjørbare gangveier som kun skal brukes til tyngre varetransport og ren nødkjøring. Våren 2015 ble det montert en selvlukkende bom (bilsperre) øverst i feltet. Bommen var merket med «Innkjøring forbudt», men var ikke låsbar. I tråd med beslutning på generalforsamling i 2017 ble bommen samme høst erstattet med en bilsperre låst med Oslo-nøkkellås. Nøkkelen henger på en krok i heishuset ved tavlen og er merket med et stort, iøynefallende anheng. Dette har fungert bra, og beboere er bevisste på å varsle ved behov for innkjøring i området.

Malejobb - vinduskarmer

I mai 2020 startet malermester Tom Beving AS opp med maling av vindus- og dørkarmer. Det ble utarbeidet en fremdriftsplan ift. tilgang til hver enkelt takterrasse, og styret opplevde at dette fungerte bra. Av hensyn til HMS ble det avgjort at tilgang til takterrasser skulle skje via inngangsdør på bakkeplan. Alternativet hadde vært å kjøre en stor lift ned i Voksenhagen med avsperring av gangvei. Dette ble vurdert som uaktuelt pga. risiko for påkjørsel, samt at det ville hindret fremkommeligheten i gata.

Det ble foretatt ferdigbefaring av hvert hus og små mangler ble utbedret samtidig. Styret hadde videre en sak ift. tetting av hullene i yttervegg etter stillasfester. Leverandøren av stillaset hadde tett hullene med kitt, noe som ikke var en tilfredsstillende løsning. Saken løste seg; kittet ble fjernet og det ble tett med egnet materiale og overflatebehandlet med puss.

Vannlekkasjer gjennom tak i boligene

Styret har mottatt enkelte henvendelser om vannlekkasje fra tak og fra hjørnevindu. Disse sakene har vært meldt borettslagets forsikringsselskap If, som har avslått samtlige krav. Tilbakemeldingen fra If har vært at forsikringsvilkårene våre ikke omfatter "skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig", og at de har "ingen forsikringsløsning som vil dekke denne type skade".

Styret har vært i kontakt med flere forsikringsselskap, men heller ikke disse tilbyr forsikring av lekkasje via takterrasse. Det må dermed påregnes at fremtidige tilsvarende skader må dekkes av borettslaget og den enkelte beboer. I slike saker har borettslaget dekket utvendige arbeider, mens den enkelte beboer har dekket innvendige arbeider.



Lading av elbiler og hybridbiler i garasjen

Fra 2015 har det vært etablert ladestasjoner i garasjen, slik at det har vært mulig å lade elbiler og hybridbiler på egne garasjeplasser. Borettslaget har dekket kostnader til oppgraderinger av infrastrukturen, mens beboere som ønsket ladestasjon, selv måtte dekke denne samt nødvendig tilkobling til oppkoblingspunkt.

Vi har en løsning med individuell strømmåling, med radiosender godkjent av Techem. Kapasitetsgrensen på lading er 50 biler, det vil si 1 lader pr. boenhet. Styret har begynt å undersøke hvilke muligheter vi har utover det å kunne tilby 1 ladestasjon pr. enhet, og dynamisk last som benyttes i dag. Utfordringen er at vi høyst sannsynlig ikke kan benytte store deler av dagens infrastruktur, og det blir en betydelig kostnad å oppgradere anlegget med ytterligere kapasitet. Dermed opprettholder vi inntil videre regelen om 1 ladestasjon pr. boenhet.

Andelseiere som ønsker å få montert ladestasjon kan sende søknad til styret. De vanlige strømuttakene i garasjen er beregnet for småreparasjoner etc., og det tillates ikke lading av elbiler eller hybridbiler fra disse. Dette er i henhold til krav i delnorm NEK 400:2014.

På oppfordring fra Infratek, i forbindelse med fjorårets tilsyn av el-anlegget, har styret lagt til sjekk av jordfeilbryterne på ladeboksene til el-bil, i HMS protokollen. Styret sender ut en påminnelse, men selve sjekken utføres av den enkelte beboer. Vedlikeholdet av boksene er også den enkelte beboers ansvar.

Fibernet

Styret vedtok i februar i år å legge om til fibernet, etter en lengre prosess der andelseierne ble involvert (se voksenhagen.no).

Dagens løsning fra Telia er et hfc-nett (hybrid fiber coax). Denne løsningen innebærer at flere husstander deler på samme kapasitet - og vil kunne oppleve hastighetsfall når nettet belastes kraftig. Dette er en ny, voksende problemstilling nå som mange sitter på hjemmekontor.

Styret vurderer at det er i borettslagets interesse å oppgradere til fibernet. Siden vi har mulighet å skille mellom innhold (TV) og tilgang (nett), ønsker vi å prioritere leverandører som skiller mellom disse, og som ikke pålegger borettslaget å binde seg til innholdspakker, men overlater det til den enkelte andelseier. Styret ønsker en så smertefri overgang som mulig, og vektlegger dette i valg av leverandør (bl.a. å kunne tilby muligheter til de som ønsker tilgang til lineær-TV).

Pilotveien 6

Styret ble i slutten av juli 2020 informert om at kommunen hadde planer om å gjøre om Pilotveien 6 til bosted for innbyggere med helseutfordringer innen psykisk helse og rus. Styret har fulgt saken tett, og deltatt i arbeidet med å synliggjøre for bydelen hva slags risiko som er forbundet med forslaget. Styret mener bydelsadministrasjonen har lagt opp til en uærlig og svært kritikkverdig prosess, hvor mangel på kompetanse og/eller vilje til å utarbeide et akseptabelt alternativ er alarmerende.

- På informasjonsmøtet 7/10/2020 presenterte bydelsadministrasjonen et alternativ der ca 50 av leilighetene i Pilotveien 6 skulle tildeles personer med ROP (Rus og psykiatri)-lidelser. Dette ble lagt frem som et gjennomtenkt alternativ, med akseptabel risiko, som allerede var besluttet. Senere viste det seg at kun økonomisk risiko var vurdert, hvor forslaget potensielt var økonomisk gunstig for bydelen på kort sikt. Forslaget var heller ikke vedtatt.
- Antallet blir senere redusert fra 50 til 20 da det viste seg at kun 20 leiligheter vil være ledige i første omgang (pga reduksjon i overflytting til Diakonveien omsorg+). Bydelen legger dette frem som at det nå «ikke lenger er snakk om et stort antall» (ref. intervju med bydelsdirektør i akersposten samt møteprotokoller fra BU)
- BU (Bydelsutvalget) pålegger administrasjonen å gjennomføre en ny risikoanalyse da de ikke finner det opprinnelige beslutningsgrunnlaget tilstrekkelig.
- Risikoanalysen gjennomføres av velferdsetaten. Christian Agrell og Trygve Aasheim deltar som interessenter fra Voksenhagen borettslag. Risikoanalysen konkluderer med at forslaget om å tildele 20 leiligheter i Pilotveien 6 til personer med ROP-lidelser er katastrofalt. I risikorapporten skisseres et par mulige alternativer, som innebærer maks 3-6 leiligheter samt en rekke risikoreduserende tiltak.
 - Link: [Rapport risikovurdering BVA v1.0](#)
 - Link: [Vedlegg rapport risikovurdering BVA v1.0](#)
 - Link: [\(YouTube\) Pilotveien 6 - Risikovurdering - Synnøve Seljeflot \(VEL\) - 2021](#)
- Status per 25/03: Bydelsutvalget vedtar at arbeidet kan begynnes ved å starte med 3-6 beboere, med oppfølgende vurdering etter 6 og 12 mnd. Det stilles ingen forpliktende krav til risikoreduserende tiltak, men at bydelen skal tilstrebe at personene som bosettes i Pilotveien 6 er personer som ikke lenger er i aktiv rus og ønsker å unngå tilbakefall. Bydelen skal også forsøke å etterleve anbefalingen om et antall på mellom 3 og 6 personer innenfor målgruppen.

Konsekvensen av risikoanalysen, som nedskalere forslaget, er av stor betydning for beboerne i Pilotveien 6 og borettslagene i nærområdet. Styret vil fortsette å følge utviklingen og jobbe for at risikoen holdes på et akseptabelt nivå.

Reguleringsplanene i Landingsveien 14

Plan- og bygningssetaten sendte i april i år en foreløpig konklusjon der de anbefaler et av forslagene til utbygging av Landingsveien 14.

"Landingen Sør AS foreslår å omregulere Landingsveien 14 på Hovseter til boliger, kjøre- og gangvei. Det foreslås tre boligbygg i 7, 5 og 3 etasjer, nedtrapp mot sør. Det legges til rette for cirka 54 boliger. Forslagsstiller fremmer to alternativer til offentlig ettersyn der forskjellene er høyder på bygget i nord. I alternativ 1a har bygget i nord 7 etasjer, og i alternativ 1b har bygget i nord 5 etasjer."

Styret har i flere år samarbeidet med Kollektivitet og Setra BRL for å stoppe denne utbyggingen, og vi kommer til å jobbe med en felles strategi her også.

Saken kan følges her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=all&caseno=201613348>



Vintertjenester

Snørydding og strøing foretas fortsatt av Vaktmesterkompaniet. Avtalen er en abonnementsordning med uoppfordret snøbrøyting etter snøfall over ca. 5 cm samt strøing etter behov, og omfatter både veiene og stikkveiene våre. Det er utarbeidet en snøryddingsplan som de skal følge og som også angir hvor de kan deponere snøen. Gjennomføringen har blitt fulgt opp av styret i vinter etter unødvendig brøyting på nattetid og noe skuffing utenom merket vei.

Vårfeiring, garasjevask og kontainerleie

Vårfeiringen ble utført av Aktiv Bedriftsservice i begynnelsen av mai med bra resultat.

Garasjevasken ble utført av Aktiv Bedriftsservice i slutten av mai. Alle beboere ryddet garasjen innen fristen og vasken gikk uproblematisk for seg.

Restavfallscontainere ble bestilt fra TomWil i mai. På bakgrunn av fjorårets erfaring bestilte vi to containere, som ble satt ut på etterfølgende dager. Selv med klar oppfordring om ikke kaste annet avfall enn det som er uttrykkelig tillatt, ble borettslaget ilagt straffegebyr med den konsekvens at totalkostnaden ble dobbelt så dyr som planlagt.

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Parkering

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



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

Nøkler/skilt

Nøkler / elektronisk nøkkelsystem

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

Postkasseskilt og utvendig nøkkelskap

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

Andre tjenester

Garasjeanlegget

Borettslaget har ingen garasjeplasser for utleie, og de enkelte andelseierne har ikke adgang til å leie ut garasjeplasser til utenforstående. Andelseiere har anledning til å byttelåne eller leie ut garasjeplasser internt, men styret må meddeles hvem som disponerer de enkelte plassene.

Styret ga i 2016 tillatelse til montering av oppheng for skibokser, da under visse forutsetninger. (Kun én bestemt type oppheng, felles montering ved fagmann, montering kun over p-plasser som ikke har overliggende tekniske installasjoner). Slikt oppheng er montert på diverse p-plasser.

Styret utarbeidet i 2013 ordensregler for garasje- og bodanlegget. Reglene finnes som vedlegg i dette heftet, og dessuten under Filer på Facebook-gruppen.

Garasjen blir rengjort hver vår av eksternt firma. Alle biler og gjenstander som befinner seg på garasjegalvet må da være fjernet.

Fellesområder/uteområder

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

Hageparsellene

Til hver bolig er det et uteareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte boligeier. Det faktum at det ikke tillates gjerde eller hekk rundt hagen stiller krav til dem som ferdes i området. Parsellene er ikke ment å være fritt tilgjengelig for lek, ferdsel eller hundeluffing for andre, og unødig tråkk over «private» hageparseller bør unngås. Alle beboere skal likevel kunne ha adkomst over terreng til egen hageparsell.

Supplerende beplantning er underlagt søknadsplikt, se info på eget skjema, som kan lastes ned fra Filer på Facebook-gruppen.



Markiser

Våren 2013 engasjerte styret arkitektfirmaet Kari Nissen Brodtkorb til å finne egnet markiseløsning for borettslaget. Den valgte løsningen er gjeldende standard for borettslaget. Standarden er Norlux markiser (levert av Norsol på Røa), hvit konstruksjon og dekklokk, duk farge 407/75 (blå/grå). Markisene skal monteres uten tunge (kappe). På samtlige boligtyper er det anledning til å montere markiser på takterrasse. På C-husene mot Landingsveien er det også godkjent montering av markterrassemarkise mot vest, da av samme fabrikat og leverandør. Det er også anledning til å etablere markterrassemarkiser tilsvarende som for C-husene mot turstien i øst.

I samråd med Weber/Leca har Norsol sett på innfestingsprinsipper for markiser i Leca Isoblokk. Feil innfesting kan gi riss og skader i murverket. For teknisk gode løsninger og et helhetlig arkitektonisk uttrykk har arkitektfirmaet på det sterkeste anbefalt at kun markiser i henhold til ovenstående spesifikasjon tillates, og at kun Norsol benyttes som leverandør.

Boligventilasjonsservice

Styret har inngått avtale med Aarseth Boligventilasjon om ventilasjonsservice og felles levering av filtre. Filtre blir dekket av felleskostnadene. Det skal skiftes filtre i boligens ventilasjonsanlegg to ganger årlig, og det er den enkelte beboers plikt å utføre dette.

Hundehold

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

Felles utstyr

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

Boligperm og FDVweb

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

Plattinger

Det er mulig etter søknad å få etablere plattinger i tråd med de opprinnelige tilvalgsbeskrivelsene. Følgende materialer skal brukes:

Steinplatting: Asak Herregård gråmiks.

Treplatting: Rammeverk/spikerslag 48x148 mm justert royalimpregnert fylt med grus.

Toppdekke av upigmentert royalimpregnert lekter 36x48 mm skrårskrudd ned i spikerslag.

Sistnevnte materialer skal nå være mulig å kjøpe via Maxbo.

Utelys på husfasadene

Lysene på husfasadene er ikke tilkoblet tidsstyringen som gatelysene reguleres etter, og



lyser hele tiden hvis de tennes. Skifte av disse lyspærene er andelseiers ansvar. De kan blant annet kjøpes hos Clas Ohlson. Ta med gammel pære, da det er lett å få med seg feil variant.

Ventilasjon i garasje- og bodanlegg

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

Avregning varmtvann og varme

Andelseiernes betaling for varmtvann og varme betales inn forskuddsvis via felleskostnadene. Det individuelle forbruket måles en gang årlig via elektronisk fjernavlesning av Techem Energi, som på basis av dette foretar avregning. Avregningen kommer vanligvis på felleskostnadene for juli måned.

Garasjeport og -åpnere

Styret har en del ekstra portåpnere merke Hörmann som kan kjøpes ved behov. Prisen er kr 800. Kontakt styret på epost styret@voksenhagen.no.

Standard klatreoppheng for planter

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

Postkasser for avis

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å



sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har, basert på tilbakemeldinger og vurderinger, kommet til følgende innstilling:

A) Valg av leder for 2 år:

Leif Sundsbø, Voksenhagen 5

B) Valg av høyst 1 styremedlem for 2 år:

Gjermund Vidhammer, Voksenhagen 38

C) Valg av 1 styremedlem for 1 år (siden Leif Sundsbø som sitter i dagens styre blir ny leder):

Vibecke Lea, Voksenhagen 11 (hun fortsetter som nestleder 1 år)

D) Valg av minst 2 varamedlemmer for 1 år:

Lise Jahre, Voksenhagen 42

Bent Kjersem- Drageset, Voksenhagen 31

D) Valg av 1 delegat med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år:

Delegat: Leif Sundsbø, Voksenhagen 5

Vara: Vibecke Lea, Voksenhagen 11

E) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år:

Trygve Aasheim, Voksenhagen 40

Sven Erik Bjerke, Voksenhagen 21

Robert Rødsten, Voksenhagen 14

Innstillingen til valgkomiteen er enstemmig.

Mvh

Robert Rødsten

Svein Erik Bjerke

Trygve Aasheim

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Leif Sundsbø



Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Vibecke Lea

Valg av 1 Styremedlem 2 Velges for 2 år

Gjermund Vidhammer

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bent Kjersem- Drageset

Lise Jahre



Sak 6

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Leif Sundsbø

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Vibecke Lea



Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Robert Rødsten

Sven Erik Bjerke

Trygve Aasheim



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.