



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 798 978  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CAPJON PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS ØSTFOLD  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 923798978

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 012 345	36 123 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 012 345</b>	<b>36 123 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		229 341	229 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 918	39 770
Annen driftskostnad		4 523 885	4 646 343
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 822 144</b>	<b>4 915 454</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 190 201</b>	<b>31 207 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 446	12 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 446</b>	<b>12 457</b>
Annen finanskostnad		8 746 817	10 275 095
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 746 817</b>	<b>10 275 095</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 674 370</b>	<b>-10 262 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 515 831	20 945 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		566 150 000	566 150 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		415 827	117 995
Sum varige driftsmidler		566 565 827	566 267 995
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 565 827	566 267 995
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		51 761	54 894
Andre fordringer		40 349	842 995
Sum fordringer		92 110	897 889
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 258	1 864 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 258	1 864 210
Sum omløpsmidler		3 082 368	2 762 099
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		670 000	670 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>670 000</b>	<b>670 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		124 425 068	108 909 237
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>124 425 068</b>	<b>108 909 237</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 095 068</b>	<b>109 579 237</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		160 438 870	175 110 767
Øvrig langsiktig gjeld		282 740 000	282 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>443 178 870</b>	<b>457 850 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>443 178 870</b>	<b>457 850 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 110	52 151
Leverandørgjeld		239 595	1 092 624
Annen kortsiktig gjeld		1 092 552	455 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 374 257</b>	<b>1 600 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>444 553 127</b>	<b>459 450 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354072

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 798 978  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: CAPJON PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS ØSTFOLD  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		29 012 345	36 123 141
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 012 345</b>	<b>36 123 141</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		229 341	229 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		68 918	39 770
Annen driftskostnad		4 523 885	4 646 343
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 822 144</b>	<b>4 915 454</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 190 201</b>	<b>31 207 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72 446	12 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72 446</b>	<b>12 457</b>
Annen finanskostnad		8 746 817	10 275 095
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 746 817</b>	<b>10 275 095</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 674 370</b>	<b>-10 262 638</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 515 831	20 945 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		566 150 000	566 150 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		415 827	117 995
Sum varige driftsmidler		566 565 827	566 267 995
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		566 565 827	566 267 995
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		51 761	54 894
Andre fordringer		40 349	842 995
Sum fordringer		92 110	897 889
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 258	1 864 210
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 990 258	1 864 210
Sum omløpsmidler		3 082 368	2 762 099
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		670 000	670 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>670 000</b>	<b>670 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	124 425 068	108 909 237
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>124 425 068</b>	<b>108 909 237</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>125 095 068</b>	<b>109 579 237</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	160 438 870	175 110 767
Øvrig langsiktig gjeld	282 740 000	282 740 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>443 178 870</b>	<b>457 850 767</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>443 178 870</b>	<b>457 850 767</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 110	52 151
Leverandørgjeld	239 595	1 092 624
Annen kortsiktig gjeld	1 092 552	455 316
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 374 257</b>	<b>1 600 091</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>444 553 127</b>	<b>459 450 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>



Organisasjonsnr: 923 798 978  
CAPJON PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1969

CAPJON PARK BORETTSLAG





## Velkommen til årsmøte i CAPJON PARK BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 18:00 og lukker 22. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1969>

**Det holdes også et frivillig møte 18. mars kl. 18:00 , Kantina Viuno.**

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Avstemming med stemmeseddel

Avstemmingsseddel kan leveres i det fysiske møte på Viuno, for dem som ønsker det. Eventuelt til styreleder Helge Høybjør, Capjonstien 1, innen fristen for avstemming.

De som avgir stemme digitalt, behøver ikke levere stemmeseddel.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fjerne § 14 i vedtekter
8. Ny § i vedtektene, § 5-1 nytt punkt 8 om borettslagets byggforsikring



9. Forslag om ventilasjon service og kanalrens

Med vennlig hilsen,  
Styret i CAPJON PARK BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roar Andersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tove Lisbeth Martinsen og Jan Erik Martinsen

Forslag til vedtak

Tove Lisbeth Martinsen og Jan-Erik Martinsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025 m.rev.ber. 1969.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 201 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi beholder nivået på honorar som tidligere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 201 000,-

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Pål Mathisen og Eva Olsen er på valg som styremedlemmer, og Torild Juliane Brynhildsen som varamedlem.

Innstilling

Styret innstiller både Pål Mathisen og Eva Olsen til 2 nye år som styremedlemmer, og Torild Juliane Brynhildsen som varamedlem i 1 år. Alle har sagt seg villige.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Eva Olsen

Denne kandidaten har gjort en god jobb i styret allerede og går godt sammen med resten av styremedlemmene

- Pål Mathisen

Denne kandidaten har gjort en god jobb i styret allerede og går godt sammen med resten av styremedlemmene

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torild Juliane Brynildsen

Denne kandidaten har gjort en god jobb som varamedlem allerede og går godt sammen med resten av styremedlemmene

Sak 7

## Fjerne § 14 i vedtekter

**Forslag fremmet av:**

Nils Georg Sivertsen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

### 14. Velforeningen Verksparken

Alle beboere er innmeldt i Velforeningen Verksparken. Beboere har møterett på generalforsamlingen i velforeningen og har i utgangspunktet en stemme per bolig. Samtlige beboere gir sin fullmakt til styret som vil utpeke en person til å stemme på alles vegne.

**Forslag til vedtak**

Denne § 14 fjernes ettersom dette vedtak ble forkastet og ikke godkjent under Velforening GF 24/6 -25.

Sak 8

## Ny § i vedtektene, § 5-1 nytt punkt 8 om borettslagets byggforsikring

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår nytt punkt under § 5-1 nytt punkt 8

(8) Hvis skade eller reparasjon på utstyr som er beboers ansvar blir en forsikringssak, og borettslagets byggforsikring må brukes skal andelseier betale gjeldende egenandel.

**Styrets innstilling**



Styret innstiller at saken blir vedtatt.

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt 8 under § 5-1 vedtas

Sak 9

## **Forslag om ventilasjon service og kanalrens**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til anbefalt service-intervall, så vil styret foreslå at vi bestiller en service og kanalens hvert 5. år for alle i borettslaget. Dette vil medføre en økning av fellesutgifter. Etter nåværende priser blir det ca. kr. 50,- pr leilighet pr. mnd. Prisene vil vanligvis være indeks regulert og beløpet vil justeres deretter. Første år blir 2031.

**Styrets innstilling**

Styret mener dette er viktig for sikkerhet og drift, og innstiller at dette blir vedtatt.

**Forslag til vedtak**

Styret mener dette er viktig for sikkerhet og drift, og innstiller at dette blir vedtatt.



## Styrets årsrapport

Capjon Park borettslag

Årsrapport for 2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Helge Høybjør

Nestleder: Anita Marie Wiik

Styremedlem: Pål Andre Mathisen

Styremedlem: Eva Olsen

Styremedlem: Jan Markus Marthinsen

Varamedlem: Torild Juliane Brynildsen

Styret har holdt 10 styremøter og 2 ekstraordinære årsmøter i 2025. Da borettslaget ikke har eget styrerom, har vi styremøter på rundgang, hjemme hos hvert enkelt medlem.

Noen av de viktigste sakene som vi har behandlet i styremøtene:

**Januar:** Den årlige gjennomgangen og revideringen av HMS planen. Behandling av forslag fra beboere til årsmøtet. Vi har også valgt en ny leverandør på kontroll av brannalarm, nødlys og internkontroll elektro. Her hadde Caverion AS det beste tilbudet, og ble valgt.

**Februar:** Regnskapsmøte. Her gikk vi gjennom regnskapet som ikke hadde noen bemerkninger fra revisor og godkjente dette. Vi vedtok gjennomføringen av årsmøtet. Av andre saker i februar så kan nevnes parkering av el-sykler og sparkesykler, som vi nå har laget retningslinjer for. Gjennomgang av reklamasjonsrapport som vi bestilte fra firmaet Assuransetakst AS, og oversende denne til Arka Nova. Dette gikk mest på det vi mener er reklamasjons berettigede avvik i parkeringskjeller og noe utvendig.

**Mars:** Her var det også mye med planleggingen av årsmøtet. Av andre saker her var det kostnader til vann og avløp. Her gikk kostnaden ned etter at vi fikk montert vannmålere for hver blokk. Vi behandlet også kostnader og utregning av priser for el-bil lading og for boder. Vi vedtok også å montere et adresseskilt på hver blokk i tillegg til de som var fra før. I tillegg til dette vedtok vi også å innhente tilbud på «duesikring» fra flere leverandører.

**April:** Konstituering av det «nye» styret. Jan Markus kom inn for Jon Magne Aagaard. Vi vedtok å bytte koder på ytterdørene. Planlegge vår dugnad.

**Mai:** Etter gjennomgang av innkomne tilbud vedtok vi å bestille «duesikring» fra Anticimex. Revidering av batteriavtalen med låsservice med bytte av sekvensen for batteribytte fra 12 til 10mnd årlig. Vi bestilte en årlig avlesing fra Nova Energi av vannforbruk til hver enkelt leilighet. Dette skal vi skal bruke i utregningen av vannforbruket og nye akontobeløp for avregning til hver enkelt leilighet. Dette vil bli en mer rettferdig ordning enn at forbruket er beregnet på størrelse av leilighet. Vi har også satt i gang et arbeide med en vedlikeholdsplan for hele borettslaget for å få en oversikt over fremtidige kostnader vedr. vedlikehold.

**Juni:** Vi mottok en rapport etter kontrollen på brann og nødlys anlegget vårt som påpekte en del avvik. Dette gjaldt blant annet feil plassering av røkmeldere i mange av leilighetene. Dette var gjort i anleggsperioden og vi mente at dette var reklamasjonsberettiget selv om noen av blokkene var over 5 år. Reklamasjonen ble sendt ArcaNova. Vi jobbet også med reklamasjon mot Kompan AS som har montert lekeplassene hos oss. Det viser seg at det myke dekke under lekeapparatene sprekker opp. Etter at Kompan hadde vært på befaring, forsto de at dette måtte repareres og at de måtte gjøre dette på egen kostnad.



**Juli:** Som vi informerte om i 2023 så vi på muligheten til å bytte bank. Dette resulterte med at vi byttet bank fra DNB til Sparebanken 1 Østfold og Akershus. Etter et år med Sparebanken Østfold så var vi veldig misfornøyd med hvordan de håndterte dette med IN lån, på tross av at de påsto at dette ikke skulle være noe problem. Dette har medført at vi har forspurt Obosbanken om et tilbud. Tilbudet vi fikk var bedre enn det vi hadde med Sparebank 1. Så vi inngikk en avtale med Obos banken som har drevet med dette i flere år. Dette gav oss litt lavere rente også.

**August:** På grunn av innbrudd i en del boder så kom ønsket om kameraovervåking opp. Her var det mange regler å sette seg inn i for oss. Vi fikk inn noen tilbud og fant ut av vi skulle gå for Sarpsborg Data som også kjenner godt til vårt data anlegg fra før. For at dette skulle gå riktig for seg så avholdt vi et ekstraordinært årsmøte i september. Eneste sak var endring i vedtektene slik at styret kunne montere kameraovervåking. Dette ble vedtatt med stort flertall.

**September:** Her var den store snakkisen Norgespris på strøm. Styret gikk inn for å bestille norgespris for alle fem målerne som går til fellesanleggene.

**Oktober:** Gjennomgang av kostnader og justering av budsjettet for 2026. Det har vært en del spørsmål om kjøling i leiligheter. Her har vi laget et eget skriv som blir sendt ut til beboerne. Styret har også innhentet en pris for rens og service av ventilasjonsanleggene i leilighetene. Her er det mange som har bestilt. Styret mottok et skriv om informasjon fra PWC/Tell v/ revisor Marius Arvesen. Kort fortalt blir det en omstrukturering av PWC og alle som jobber med revidering av borettslag slutter i PWC og oppretter eget firma, Tell AS. Styret har valgt å videreføre vår portefølje i det nye firmaet. Dette må godkjennes av andelseierne og det blir derfor et eget ekstraordinært årsmøte med dette som egen sak.

**November:** Her har vi jobbet med å sørge for at trappehusene ikke blir utsatt for frost. Det er viktig at ventiler og varmeovner på loftet blir justert og sjekket hver høst og vår. Dette har vi nå fått Gaardsservice til å gjøre som et fast oppdrag to ganger i året. Vi har også sjekket opp med Nova Energi at vi får Norgespris også på fjernvarme.

**Generelt:** Vi har jobbet mye med innglassing av balkonger og terrasser runde 2 og 3. Styret har sendt ut 3 informasjonsbrev i løpet av året. Her informerer vi om smått og stort som skjer som vi mener er greit å fortelle om. Andre viktige ting som styret har gjort vedtak om blir meddelt beboerne gjennom Vibbo. Viktige opplysninger blir også skrevet ut på papir og levert i postkassen til de som har valgt å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon.

Vårt borettslag består av 5 bygg og en parkeringskjeller samt utearealer og lekeplasser. Alle byggene er forsikret i Gjensidige forsikring. Innboforsikring er eiers eget ansvar.

Vi har jobbet mye med det vi mener er reklamasjonssaker mot Arca Nova. Det være seg lekkasjer eller vanninntrenging i parkeringskjeller, sprekker i betongtak, rustdannelse på bod vegger, løse fliser i trappehus eller behov for mer varme i trappehus. Ventiler i avfalls hus og på loft i trappehus samt planter og busker i uteområdene. Mye av dette har blitt utbedret og noe er under arbeid eller vurdering, men det står fremdeles noe igjen som vi purrer på med jevne mellomrom. Det er blant annet rustne stålvegger til boder i P-kjeller, manglende merking av O-planer for brannalarm og kursfortegnelser i elektrotavler, lekkasje fra hull i tak P-kjeller.

Vi hadde vår andre dugnad i mai. Hensikten her var å rydde, luke, rengjøre lamper og nødlys på svalganger i nr. 9 for å gjøre det pent rundt oss til 17 mai. Denne gangen hadde vi også bevertning med kaffe, vafler og islandske vafler. Det tror vi de fleste satte pris på. Det ble en hyggelig stund rundt bordet med prating mellom gode naboer. Dette syntes vi var veldig vellykket, og resultatet ble veldig fint. Takk til alle som deltok.

Vi planlegger en ny dugnad til våren, kanskje med noen andre oppgaver og håper på like god oppslutning.

Vi ser at vi fremdeles har et dueproblem. Dette vil vi vurdere tiltak på, som vi vil fortsette med i 2026.



Mvh.

Styret



Til generalforsamlingen i Capjon Park Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Capjon Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

11 av 25

Årsregnskap 2025 m.rev.ber. 1969.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 26. februar 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## CAPJON PARK I BORETTSLAG ORG.NR. 923798978, KLIENTNR. 1969

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 162 009</b>	<b>713 069</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 515 831	20 945 049
Tilbakeføring av avskrivning	14	68 918	39 770
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-366 750	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 464 130	-1 614 393
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-13 207 767	-18 921 487
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>546 102</b>	<b>448 939</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 708 110</b>	<b>1 162 009</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 082 368	2 762 099
Kortsiktig gjeld		-1 374 257	-1 600 091
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 708 110</b>	<b>1 162 009</b>



## CAPJON PARK I BORETTSLAG ORG.NR. 923798978, KLIENTNR. 1969

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	10 210 947	11 889 482	11 017 000	9 585 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 543 215	5 263 536	5 544 000	5 647 588
Andre inntekter	3	50 417	48 636	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 804 578</b>	<b>17 201 654</b>	<b>16 561 000</b>	<b>15 232 588</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 341	-28 341	-28 341	-28 341
Styrehonorar	5	-201 000	-201 000	-201 000	-201 000
Avskrivninger	14	-68 918	-39 770	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 125	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-224 700	-216 060	-215 000	-226 863
Konsulenthonorar		-32 380	-52 900	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-604 407	-529 578	-698 789	-666 432
Forsikringer		-449 308	-509 567	-432 086	-514 500
Kommunale avgifter	8	-1 354 204	-1 348 904	-1 522 331	-1 326 548
Energi/fyring	9	-199 685	-357 649	-508 000	-268 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 034	-339 769	-302 224	-377 611
Andre driftskostnader	10	-1 327 543	-1 280 791	-1 623 337	-1 972 088
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 822 144</b>	<b>-4 915 454</b>	<b>-5 553 108</b>	<b>-5 618 743</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>10 982 434</b>	<b>12 286 200</b>	<b>11 007 892</b>	<b>9 613 845</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		13 207 767	18 921 487	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 190 201</b>	<b>31 207 687</b>	<b>11 007 892</b>	<b>9 613 845</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	72 446	12 457	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-8 746 817	-10 275 095	-8 892 000	-7 913 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 674 370</b>	<b>-10 262 638</b>	<b>-8 887 000</b>	<b>-7 908 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>15 515 831</b>	<b>20 945 049</b>	<b>2 120 892</b>	<b>1 705 845</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		15 515 831	20 945 049		



**CAPJON PARK I BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923798978, KLIENTNR. 1969**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	558 150 000	558 150 000
Tomt		8 000 000	8 000 000
Andre varige driftsmidler	14	415 827	117 995
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>566 565 827</b>	<b>566 267 995</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 761	54 894
Forskuddsbetalte kostnader		30 904	433 372
Andre kortsiktige fordringer	15	9 444	409 623
Driftskonto OBOS-banken		2 724 287	1 853 253
Innestående i andre banker		9 862	10 957
Sparekonto OBOS-banken		256 109	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 082 368</b>	<b>2 762 099</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 134 * 5000		670 000	670 000
Annen egenkapital	16	124 425 068	108 909 237
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>125 095 068</b>	<b>109 579 237</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	160 438 870	175 110 767
Borettsinnskudd	18	282 740 000	282 740 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>443 178 870</b>	<b>457 850 767</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 733	70 324
Leverandørgjeld		239 595	1 092 624
Påløpte renter		42 110	52 151
Energiavregning	19	985 286	328 852
Annen kortsiktig gjeld	20	88 533	56 140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 374 257</b>	<b>1 600 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>569 648 195</b>	<b>569 030 095</b>



Pantstillelse	21	562 740 000	562 740 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2026  
Styret i Capjon Park I Borettslag

Helge Høybjør /s/

Anita Marie Wiik /s/

Eva Olsen /s/

Pål Andre Mathisen /s/

Jan Markus Marthinsen /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forningelse. 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

FF hon og revisjon	235 941
Felleskostnader	4 539 298
Mediakostnader	300 048
FutureHome	133 464
Kontingent Velforening	334 464
Kapitalkostnader IN I	10 358 834
Reg.kapitalkostnader IN I	-147 887
Fratrekk kapitalkostnader	-10 210 947
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 543 215</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Innglassing 1 - Gebyr fasadeendring	24 112
Innglassing 2 - Gebyr fasadeendring	23 600
Påkjørsel garasje	2 688
Andre inntekter	17
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 417</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 341
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 341</b>

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 2024/2025	-201 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-201 000</b>



### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 625
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 625</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 437
Drift/vedlikehold VVS	-68 755
Drift/vedlikehold elektro	-3 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 288
Drift/vedlikehold brannsikring	-137 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 360
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 449
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-330
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-604 407</b>

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

### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 079 504
Renovasjonsgebyr	-274 700
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 354 204</b>

### NOTE 9

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-199 685
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-199 685</b>

### NOTE 10

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 008
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 383
Diverse utstyr	-10 319
Annet driftsmateriale	-918
Vaktmestertjenester	-562 500
Renhold ved firmaer	-214 264
Andre driftskostnader	-175 929
Trykksaker	-5 752
Andre kontorkostnader	-2 316
Kontingenter	-335 000
Bank- og kortgebyr	-4 013
Øreavrunding	-121
Tap på fordringer	-22
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 327 543</b>



## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	20 938
Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 109
Andre renteinntekter	35 991
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>72 446</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-8 746 817
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 746 817</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	558 150 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>558 150 000</b>

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

## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Overvåkningskamera garasje		
Tilgang 2025	66 373	
Avskrevet i år	-5 531	
		60 842
Fuglesikring		
Tilgang 2022	198 849	
Avskrevet tidligere	-80 854	
Avskrevet i år	-40 455	
		77 540
Fuglesikring 2025		
Tilgang 2025	300 378	
Avskrevet i år	-22 932	
		277 446
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>415 828</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-68 918</b>
--------------------------------	----------------

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 444
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 444</b>



## NOTE 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 113 108
Egenkapital fra IN tidligere	97 760 806
Egenkapital fra IN 2025	13 207 767
Reduksjon EK fra IN	-3 656 613
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>124 425 068</b>

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (Tidl. Sparebanken 1 Østfold Akershus)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-276 874 335
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 002 762
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 464 130
Nedbetalt tidligere, IN	97 760 806
Nedbetalt i år, IN	13 207 767
	-160 438 870
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-160 438 870</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

## NOTE 18

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-282 740 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-282 740 000</b>

## NOTE 19

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 737 568
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 737 568</b>

#### KOSTNADER

Vann	1 752 282
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 752 282</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-985 286</b>
----------------------------	-----------------



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.

## NOTE 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-77 947
Annenn kortsiktig gjeld	-10 586
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-88 533</b>

## NOTE 21

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	282 740 000
Pantelån	160 438 870
Beregnete IN forpliktelser	107 311 960
<b>TOTALT</b>	<b>550 490 830</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	558 150 000
Tomt	8 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>566 150 000</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 22.03.26

Selskapsnummer: 1969 Selskapsnavn: CAPJON PARK 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: \_\_\_\_\_





## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Roar Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tove Lisbeth Martinsen og Jan-Erik Martinsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 201 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Eva Olsen

Pål Mathisen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Torild Juliane Brynildsen

**Sak 7 Fjerne § 14 i vedtekter**

Denne § 14 fjernes ettersom dette vedtak ble forkastet og ikke godkjent under Velforening GF 24/6 -25.

For

Mot

**Sak 8 Ny § i vedtektene, § 5-1 nytt punkt 8 om borettslagets byggforsikring**

Nytt punkt 8 under § 5-1 vedtas

For

Mot

**Sak 9 Forslag om ventilasjon service og kanalrens**

Styret mener dette er viktig for sikkerhet og drift, og innstiller at dette blir vedtatt.

For

Mot





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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