



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951056367

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 555 137	9 669 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 555 137</b>	<b>9 669 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 086 171	1 072 969
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 450
Annen driftskostnad		9 409 540	9 795 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 888 161</b>	<b>11 261 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-333 024</b>	<b>-1 592 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 240	52 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 240</b>	<b>52 380</b>
Annen finanskostnad		96 377	95 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 377</b>	<b>95 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 137</b>	<b>-42 885</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-381 161	-1 634 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		740 747	1 133 197
Sum varige driftsmidler		19 639 577	20 032 027
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		351 885	402 255
Sum finansielle anleggsmidler		352 035	402 405
Sum anleggsmidler		19 991 612	20 434 432
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 213	67 331
Andre fordringer		682 909	206 045
Sum fordringer		684 122	273 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 444	2 296 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 444	2 296 549
Sum omløpsmidler		2 587 566	2 569 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 926 596	18 307 756
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 926 596</b>	<b>18 307 756</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 945 796</b>	<b>18 326 956</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		1 468 866	1 696 011
Øvrig langsiktig gjeld		2 649 894	2 608 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 118 760</b>	<b>4 304 990</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 118 760</b>	<b>4 304 990</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		481	27 303
Leverandørgjeld		390 098	212 117
Skyldige offentlige avgifter		54 694	55 308
Annen kortsiktig gjeld		69 349	77 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>514 623</b>	<b>372 410</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 633 383</b>	<b>4 677 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398510

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 056 367  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 555 137	9 669 265
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 555 137</b>	<b>9 669 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 086 171	1 072 969
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		392 450	392 450
Annen driftskostnad		9 409 540	9 795 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 888 161</b>	<b>11 261 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-333 024</b>	<b>-1 592 042</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 240	52 380
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 240</b>	<b>52 380</b>
Annen finanskostnad		96 377	95 265
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>96 377</b>	<b>95 265</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-48 137</b>	<b>-42 885</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-381 161	-1 634 927
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		18 898 831	18 898 831
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		740 747	1 133 197
Sum varige driftsmidler		19 639 577	20 032 027
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Andre fordringer		351 885	402 255
Sum finansielle anleggsmidler		352 035	402 405
Sum anleggsmidler		19 991 612	20 434 432
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 213	67 331
Andre fordringer		682 909	206 045
Sum fordringer		684 122	273 376
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 444	2 296 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 903 444	2 296 549
Sum omløpsmidler		2 587 566	2 569 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 200</b>	<b>19 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	17 926 596	18 307 756
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 926 596</b>	<b>18 307 756</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 945 796</b>	<b>18 326 956</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 468 866	1 696 011
Øvrig langsiktig gjeld	2 649 894	2 608 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 118 760</b>	<b>4 304 990</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 118 760</b>	<b>4 304 990</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	481	27 303
Leverandørgjeld	390 098	212 117
Skyldige offentlige avgifter	54 694	55 308
Annen kortsiktig gjeld	69 349	77 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>514 623</b>	<b>372 410</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 633 383</b>	<b>4 677 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>



Organisasjonsnr: 951 056 367  
NØKLEVANN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 153  
NØKLEVANN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NØKLEVANN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Ulsrud skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskiftning av ytterdører i rekkehus
8. Krav om utenpåliggende sprosser ved utskiftning av smårutede vinduer
9. EL-bil ladere
10. Sak til generalforsamlingen i Nøkle vann borettslag: Kostnadsfordeling ved utbygging av firemannsboliger
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NØKLEVANN 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

Jan-Erik Nielsen velges som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under generalforsamlingen.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at negativt årsresultat dekkes av oppspart egenkapital

### Styrets innstilling

Det er foretatt husleieøkning fra februar 2025, for å dekke inn prisvekst og dermed økte kostnader for borettslaget. I 2024 økte de faste utgiftene betydelig, spesielt de kommunale avgiftene. Dette er årsaken til at årsresultatet for 2024 ble negativt.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. 153 Regnskap 2024.pdf
- 2. 0153 Nøkle vann Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 392 000 kroner.

Styrets innstilling



Forslaget innebærer KPI-justering med utgangspunkt i fjorårets styrehonorar. Det har vært lagt ned omfattende arbeid med planlegging av vindusutskifting og brannsikring av rekkehusloft. I tillegg har borettslaget vårt stor variasjon i bygningsmassen og består av trehus som medfører mer fortløpende vedlikeholdsarbeid enn for eksempel blokkbebyggelse krever.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 392 000 kroner.

Sak 7

## Utskiftning av ytterdører i rekkehus

### Forslag fremmet av:

Ragnar Holst

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Alle ytterdører i rekkehus byttes ut med nye dører som er i henhold til dagens krav til isolasjon og som er utstyrt med glassfelt for lysinnslipp. Moderne, appstyrt kodelås er et alternativ med egenbetaling av merkostnader for de som ønsker det.

### Begrunnelse for forslaget:

Ytterdører i rekkehus, bekostet av borettslaget er gamle og trekkfulle, og gir et betydelig varmetap. På svært kalde dager er selve dørbildet dekket med rim. Da alle dører i hovedsak er like er de trolig montert av samme selskap i samme tidsperiode, og det er derfor overveiende sannsynlig at det står like dårlig til over alt. Det er urimelig å kreve at beboerne skal ha fyringskostnader for å varme opp en gang som er svært mangelfullt isolert. Da trekkfulle ytterdører til rekkehus slipper kulda rett inn i boligen er det min oppfatning at skifte av disse må prioriteres minst like høyt som skifte av ytterdører til trappeløp i firemannsboliger. De siste går inn til et trapperom, dører til rekkehus går rett inn til boenhetene.

Det er ønskelig å få dagslys inn i yttergangen. Å benyttet ytterdør med glassfelt når man likevel skal bytte er den åpenbart rimeligste og greieste fremgangsmåten for å oppnå dette.

### Styrets innstilling

Forslaget er i utgangspunktet konstruktivt og utskiftning av ytterdører i rekkehusene vil bedre isolasjonsevnen rundt ytterdørene.

Vi har 76 boenheter i rekkehusene, og innkjøp av nye dører og montering av disse vil anslagsvis utgjøre minst 50 000 kroner per enhet (om lag 3,8 millioner kroner totalt). Det er allerede vedtatt vindusutskifting og utskiftning av verandadører i hele borettslaget, og Styret har ansvar for å sikre en bærekraftig økonomi for borettslaget.

Styret vurderer det som mer hensiktsmessig på nåværende tidspunkt at enheter som opplever å ha ytterdører i dårlig forfatning melder dette inn for vurdering enkeltvis og fortløpende. Styret og driftsleder vil da vurdere om dette kan utbedres uten skifte av ytterdør, eller om den aktuelle døren er i så dårlig forfatning at den må skiftes.



Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utskiftning av ytterdører i rekkehus
- Mot Utskiftning av ytterdører i rekkehus

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alle ytterdører i rekkehus byttes ut med nye dører som er i henhold til dagens krav til isolasjon og som er utstyrt med glassfelt for lysinnslipp. Moderne, appstyrt kodelås er et alternativ med egenbetaling av merkostnader for de som ønsker det.

2. Styrets forslag til vedtak; Enheter som opplever å ha ytterdører i dårlig forfatning melder dette inn for vurdering enkeltvis og fortløpende. Styret og driftsleder vil da vurdere om dette kan utbedres uten skifte av ytterdør, eller om den aktuelle døren er i så dårlig forfatning at den må skiftes.

Sak 8

## Krav om utenpåliggende sprosser ved utskiftning av smårutede vinduer

Forslag fremmet av:

Ragnar Holst

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Man skal alltid benytte vinduer med løse, utenpåliggende sprosser ved utskifting av vinduer som er delt inn i flere glassfelt (smårutede vinduer).

Begrunnelse for forslaget:

Spesialbestilte, smårutede vinduer gir en betydelig merkostnad og skal derfor ikke velges ved utskifting av vinduer.

### Styrets innstilling

Ved utskifting av vinduer og andre detaljer vedrørende bygningsmassen vil valg av type vinduer og tekniske spesifikasjoner være noe Styret må ta stilling til i hver enkelt sak etter en totalvurdering av kostnader, kvalitet, estetikk og lovkrav. Styret anser det som uheldig med generalforsamlings-vedtak som detaljstyrer slike prosesser. Styret vil ta begrunnelsen for forslaget til etterretning i den videre prosessen med vindusutskifting i borettslaget, og økonomiske hensyn vil veie tungt i beslutningsprosessen. Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Man skal alltid benytte vinduer med løse, utenpåliggende sprosser ved utskifting av vinduer som er delt inn i flere glassfelt (smårutede vinduer).



Sak 9

## EL-bil ladere

Forslag fremmet av:

Øistein Andre Edvardsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til generalforsamlingen: Tillatelse for private elbil-ladere

Bakgrunn:

Flere beboere i borettslaget har elbil eller vurderer å skaffe seg en. For å legge til rette for en mer miljøvennlig og praktisk hverdag foreslås det at beboere får tillatelse til å installere private elbil-ladere på egnet sted på yttervegg, forutsatt at dette skjer i samsvar med gjeldende tekniske og sikkerhetsmessige krav, samt på egen strømkurs.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslaget. Samtidig vil etablering av private ladeplasser i tilknytning til bygningene våre i praksis utgjøre etablering av private biloppstillingsplasser. Det vil sannsynligvis være begrenset hvor mange slike plasser som kan etableres uten å være til hinder for fremkommeligheten til bygningene eller innebære omgjøring av grøntarealer til biloppstillings/ladeplasser. Det vil være ulike muligheter til å kunne etablere slike ladeplasser på hensiktsmessig måte. Etablering av biloppstillingsplasser både med og uten lademulighet fremstår som en større sak enn det forslaget som er fremmet for generalforsamlingen her. Det fremkommer ikke av forslaget om øvrige beboere i et hus skal ha mulighet til å "kjøpe seg inn" eller etablere egen ladestasjon tilknyttet samme biloppstillingsplass ved senere ønsker om dette, eller om dette blir et "førstemann til mølla"-prinsipp. Det er uklart om det skal være opp til styret i hver enkelt sak å avslå eller innvilge, eller om det skal være faste kriterier i forhold til fremkommelighet, omgjøring av grøntarealer eller ikke. Forslaget er etter styrets oppfatning ikke gjennomførbart, både med tanke på trafiksikkerhet på stikkveiene/fellesarealene, bruk av grøntarealer, fremkommelighet, omfanget av reelle muligheter for etablering av elbil-ladere tett ved husene (både brannsikkerhetsmessig og med tanke på fremkommelighet).

Et vedtak i favør av forslaget vil måtte medføre at det tas inn i vedtektene til borettslaget, derav krav om 2/3 dels flertall for å få forslaget vedtaket.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.



## Forslag til vedtak

Forslag:

Generalforsamlingen vedtar at beboere kan installere private elbil-ladere, under følgende forutsetninger:

1. Installasjonen må utføres av autorisert elektriker.
2. Kostnader knyttet til installasjon, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte beboer.
3. Løsningen skal være i tråd med borettslagets tekniske retningslinjer og kapasitet i strømmettet.
4. Parkert kjøretøy under lading skal ikke stå til uforholdsmessig ulempe for øvrige beboere i boligen. Tegning av løsning, samt uttalelse fra berørte beboere vedlegges søknad.
5. Styret får ansvar for å godkjenne søknader og sørge for en felles standard for installasjonene.

Fordeler:

- Økt tilgjengelighet av lademuligheter for beboere
- Øker borettslagets attraktivitet og fremtidssikrer eiendommen
- Reduserer behovet for eksterne ladestasjoner

Vi håper på støtte for dette forslaget slik at borettslaget kan tilpasse seg den økende etterspørselen etter lading av elbiler.

Sak 10

## Sak til generalforsamlingen i Nøklevann borettslag: Kostnadsfordeling ved utbygging av firemannsboliger

Forslag fremmet av:

Hogne Hareide, Nøklesvingen 50 Lasse Pedersen, Nøklesvingen 54 Tron Kværn, Nøklesvingen 70 Dag Moholt, Nøklesvingen 90 Peter Møller, Nøklesvingen 94

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag må andelseiere i første etasje som bygger ut alene dekke 100 % av kostnadene, inkludert grunnarbeider som også kommer en fremtidig utbygging av andre etasje til gode. Dette inkluderer:

- Etablering og fjerning av anleggsvei
- Sprenging, graving og bortkjøring av masser
- Fundamentering, inkludert støping av såle og ringmur
- Dreneringsløsninger
- Andre nødvendige tiltak for at tilbygget skal tåle en eventuell påbygging av andre etasje

Borettslagets retningslinjer krever at tilbygg i første etasje dimensjoneres for en fremtidig påbygging, noe som påfører utbygger i første etasje ekstra kostnader. I dag kan en andelseier i andre etasje bygge ut uten å kompensere for disse kostnadene, noe som skaper en urimelig fordeling.



## Styrets innstilling

Forslaget avvises. Forslaget innebærer mange momenter og hensyn som må ivaretas. Borettslaget består av mange enheter med ulik utforming, ulike type påbygg og ulike ytre forhold med tanke på grunnforhold og fremkommelighet. Det er stor variasjon i når utbygging av første etasjer har skjedd, uten at andre etasjer har blitt bygget ut samtidig. I noen tilfeller er det flere tiår siden første etasje ble bygget ut. I noen tilfeller har det vært flere eierskifter siden utbygging av første etasje fant sted. I

Fra forslagsstillerne er det fremlagt en spesifikk sum, basert på utbygging gjort nylig av en av forslagsstillerne. Styret mener at det ved en eventuell vedtektsendring må være krav om dokumentasjon på spesifiserte kostnader første etasje har hatt på akkurat den delen av arbeidet som er minimumskravene fra borettslaget for å sikre vekt bærende egenskaper for eventuell fremtidig utbygging av 2. etasje. Kostnader vil være avhengig av grunnforholdene rundt de aktuelle enhetene. Det er videre problematisk å ha en evigvarende KPI-justering av kostnadene 1.etasje har hatt, med tanke på at det vanligvis er en avskrivning på investeringskostnader. I tillegg vil det ved eierskifte gjenspeiles i salgssum at 1.etasje har utført påbygg av sin enhet.

Riggkostnader kan ikke tas inn, da hver enhet vil ha riggekostnader på hver sin byggeprosess hvis prosessen ikke skjer samtidig.

Styret stiller også spørsmålstejn ved hvordan eventuell egeninnsats skal hensyntas.

Forslagsstillerne foreslår en kostnadsfordeling utfra et 50/50 prinsipp. Styret stiller spørsmålstejn ved om dette gjenspeiler den reelle verdistigningen enhetene i henholdsvis 1. og 2. etasje vil få som følge av en utbygging.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.



## Forslag til vedtak

For å sikre en rettferdig kostnadsfordeling, foreslår vi følgende tillegg til borettslagets vedtekter: Dersom en andelseier i første etasje har oppført et tilbygg og bekostet fundamentering og grunnarbeider som også kommer en eventuell senere utbygging av andre etasje til gode, skal en andelseier i andre etasje – enten nåværende eller fremtidig eier – som senere velger å bygge ut, kompensere andelseieren i første etasje for sin andel av relevante kostnader (50 %). Tilsvarende gjelder dersom en ny andelseier overtar en enhet i første etasje der grunnarbeider/tilbygg allerede er utført – retten til kompensasjon følger andelen, uavhengig av eierskifter. Kompensasjonen gjelder for alle typer tilbygg, enten det bygges i lengde eller bredde, og enten det er nødvendig å sprengre eller ikke. Kompensasjonsmodell Kompensasjonsbeløpet fastsettes på grunnlag av dokumenterte kostnader, begrenset til den delen av grunnarbeidet som er nødvendig for å understøtte en fremtidig påbygging. Dersom andelseieren i første etasje ikke kan dokumentere disse kostnadene, fastsettes kompensasjonsgrunnlaget til kr 500 000. Beløpet indeksjusteres årlig i henhold til SSBs byggevareindeks med basisår 2025. Eventuelle merkostnader som utbygger i 2. etasje måtte få til grunnarbeider grunnet byggets alder, skal trekkes fra kompensasjonsbeløpet med 50 %. Kompensasjonen justeres for prisutvikling basert på SSB byggekostnadsindeks frem til utbyggingstidspunktet. Hvis utbyggingen er eldre enn SSB har tall for byggekostnadsindeks, brukes Konsumprisindeks (KPI). Forslaget skal ikke være egnet til å berike noen, kun gi en rettferdig kompensasjon til andelseieren i første etasje. Vi er av den oppfatning at ett og samme beregningsgrunnlag, uansett tilbyggsvariant i andre etasje, vil være enklest å benytte. Summen kr 500 000 er valgt på bakgrunn av siste kjente eksempler på tilbygg i borettslaget. I andelshaver og forslagsstiller Peter Møller (Nøklesvingen 94) sitt tilfelle har det påløpt kostnader knyttet til grunnarbeider på kr 541 235 inkl. mva. (se vedlegg). Ytterligere 33 000 vil betales før prosjektet er avsluttet. Kostnader knyttet til grunnarbeider vil variere ut ifra de spesifikke behovene på den enkelte tomt, f.eks. behov for sprenging, egne dreneringsløsninger m.m. Kr 500 000 antas å være representativt for de fleste tilbygg. Vedtektsendringen har ikke tilbakevirkende kraft. Vedtektsendringen gjelder ikke for utbygninger av andre etasje i 4-mannsboliger som allerede er ferdigstilt pr. 24. april 2025. Når skal betaling av kompensasjonen finne sted. Andelseieren i andre etasje må betale kompensasjon til andelseieren i første etg. før utbygging av andre etasje i gang settes.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder : Matilde Risopatron Berg Nøklesvingen 82

Styremedlem: Laila Eidsvaag Nøklesvingen 94

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Øyvind Zambrano Lie Bølerlia 46

Jan Arnesen Bølerskogen 28

Svein Inge Rosseland \* Nøkleveien 35

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jorunn Tønnesen Nøklesvingen 9

Tore Moberg Nøkleveien 52

Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:

Matilde Risopatron Berg Nøklesvingen 82



Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Laila Eidsvaag Nøklesvingen 94

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hilde Larsen Ormset Nøklesvingen 94

Anders Aasland Nøklesvingen 13

Nytt navn

Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Ikke avklart pr. 22.03.25

Bøler 22.03.2025

Valgkomiteen for Nøklevann Borettslag

Hilde Larsen Ormset

Anders Aasland

\*Note: Medlem i valgkomiteen, Svein Inge Rosseland er nå innstilt som nytt styremedlem og er derfor å betrakte som inhabil vedrørende denne innstillingen.

**Innstilling**

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Arnesen
- Øyvind Zambrano Lie
- Svein Inge Rosseland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Tønnessen
- Tore Moberg

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Innstilling**

Styreleder velges som delegat til OBOS sin generalforsamling, og styremedlem Laila Eidsvaag velges som varadelegat da hun er eneste styremedlem utover styreleder som blir sittende fra forrige periode til neste.

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Matilde Risopatron Berg

Det er naturlig at styreleder er delegat for borettslaget.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Laila Eidsvaag

Sak 13

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anders Aasland
- Anne Kristine Eikvar
- Hilde Larsen Ormset



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid og daglig drift av borettslaget

#### Styrets virksomhet

Styret har hatt møter regelmessig hver tredje uke gjennom hele 2024, med unntak av sommer- og juleferie. Varamedlemmene har fått alle innkallinger med saksliste til styremøtene, og har hatt anledning til å møte. I tillegg har mange henvendelser fra beboere blitt håndtert av styret mellom møtene. Styret har jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører. Styret opplever kommunikasjonen med beboerne som god.

Styret har i 2024 gjennomført 19 ordinære styremøter. I 2025 er det gjennomført fem styremøter i perioden januar-mars.

#### Større oppgaver i 2024

Rørfornyingen ble fullført, Den hadde da pågått siden 2022. Stoppekraner er også skiftet i forbindelse med dette. Rørfornyning reduserer risikoen for skadesaker relatert til rør og avløp. Rørfornyingen ble gjennomført uten låneopptak.

Fortløpende vedlikehold er blitt ivaretatt. Dette har i hovedsak vært i form av utbedring av råteskader på bygningsmassen og verandaer, og utbedring av vannlekkasje på tak i tilknytning til pipeløp. Det er utført maling av to hus. Utskiftning av enkeltvinduer og enkeltdører i dårlig forfatning er gjennomført etter konkrete vurderinger i hvert innmeldte tilfelle. Det oppsto også en akutt lekkasje fra vannledning fra Bølerskogen 50-60 før påkobling til hovedvannrør som medførte uforutsette utgifter for borettslaget.

Styret har arbeidet med planlegging av vindusutskiftning. Styret har kartlagt antall av ulike vindustyper og alder på disse og verandadørene. Basert på denne kartleggingen har Styret et godt grunnlag for å innhente anbud fra ulike entreprenører/leverandører.

Vindusutskiftningen er en omfattende og teknisk krevende prosess. Det er derfor nødvendig å ha ekstern prosjektledelse for videre planlegging, gjennomføring og fullføring av vindusutskiftningen på en kvalitetssikret og best mulig måte. Styret har innhentet pristilbud på prosjektledelse fra flere tilbydere, og har avgjort hvilken tilbyder som får oppdraget.

Styret har besluttet at brannsikring av loftene i rekkehusene er det mest kritiske tiltaket å få gjennomført for å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Det er inngått kontrakt med Firesafe for gjennomføring av dette iløpet av 2025. Øvrige tiltak nevnt i den branntekniske rapporten som ble utført i 2023, vil bli vurdert gjennomført fortløpende iløpet av de neste årene. Blant interne tiltak som ble anbefalt i rapporten, har Styret gjennomført en kartlegging av varmtvannsberedere, vaskemaskiner og tørketromler i fellesarealene med tanke på brannsikker strømtilkobling. Sikring mot vannlekkasje ble også tatt med i denne kartleggingen. Informasjon om nødvendige tiltak er sendt ut til beboerne, og Styret vil følge opp videre med befaringer av kjellerarealene for å sikre at tiltakene gjennomføres.

#### Daglig drift av borettslaget

Nøkle vann borettslag har egen driftsleder i 50% stilling. Styret har hatt fortløpende og tett kommunikasjon med driftsleder om arbeidsoppgaver, henvendelser og prioriteringer fra uke til uke. Driftsleder leverer regelmessige skriftlige rapporter til styret.

#### Oversikt over driftsleders oppgaver i 2024/våren 2025

- Fremforhandlet en ny TV- og bredbåndsavtale med Telenor i samarbeid med styret.
- Fremforhandlet en forbedret prisavtale med Firesafe vedr. brannsikring i forhold til tilsendt tilbud.



- Befaring av lekeplasser og sjekk av store trær sammen med inspektør.
- Årlig kontroll av brannvarslingssentralene i samarbeid med Brakon AS.
- Prosjektleder for siste del av rørfornyningen.
- Prosjektleder for ulike reparasjoner av bygningsmassen (verandaer, utsatte tak, vinduer, dører, dørpumper, belysning i fellesarealer, takrenner osv.).
- Kontaktperson inn imot Oslo Brannvesen i forbindelse med sjekk av ildsteder og piper vinteren 2024.
- Kontaktperson/medhjelper opp mot velferds-komiteen i forbindelse med Ruskendugnad og julegrantenning.
- Måking av brøytekanter inn mot stikkveier og garasjer, samt snørydding for gateparkering og på Pettersen stadion.
- Kontaktperson overfor eksternt måkefirma.
- Bestilling av containere for vårrengjøring vår 2024
- Kontaktperson/oppfølging av gressklipping, bortkjøring av grønt- og restavfall.
- Bistått beboere i forbindelse med defekte brannalarmer, vaskemaskiner, tørkeskap, defekt fiberkabel og bekjempelse av skadedyr.
- Kontaktperson grunnet felling av ustabil tre etter høststorm.
- Kontaktperson overfor Boligbygg i forbindelse med totalrenovering av de kommunale leilighetene i Nøkleveien 9 og 11.
- Laget ny plan for henting av hageavfall sammen med styret.
- Ukentlig møter med styret i forbindelse med økonomisk avklaring og fremdrift av ulike prosjekter.

## HMS-tiltak utført i 2024

- Tiltak mot skadedyr (rotter, mus og skjeggkre), i enkelte av boenhetene
- Spyling og vask av nedgravde avfallsstasjoner
- Borettslagets stikkveier har blitt måkt, strødd og feid
- Kartlegging av varmtvannsberedere, vaskemaskiner og tørketromler i felles kjellerarealer med tanke på brannsikkerhet og vannlekkasjer
- Kontrollert og skiftet innvendige stoppekraner i husene som har blitt rørfornyet. Dette er nå fullført for alle husene i borettslaget
- Utbedret mindre feil og håndtert feilmeldinger på enkelte brannvarslingsanlegg
- Utbedring av lekeapparater med skader
- Utbedring av ødelagte avfallsstasjoner
- Befaring av trær og beplantning i hager og fellesområder, samt planlegging av tiltak som beskjæring og eventuell trefelling
- Tilsyn av pipeløp og ildsteder i borettslaget ble gjennomført i desember 2024, og feiing utført der det var nødvendig



## Saker som styret ønsker å jobbe videre med:

- Starte arbeidet med å brannsikre bygningene i henhold til den branntekniske rapporten fra Firesafe. Vi starter med brannsikring i form av brannskiller på rekkehusloftene. Dette er planlagt utført i 2025 i regi av Firesafe etter anbudsinnhenting fra flere aktører.
- Befaring av fellesarealer i alle boenhetene i borettslaget med tanke på brannsikkerhet våren 2025. Dette ble påbegynt i mars 2025.
- Maling av hus. Det planlegges å male to bygninger i år. I forbindelse med malearbeidet vil eventuelle råteskader på de aktuelle husene utbedres.
- Det er avdekket svakhet i tilknytning til enkelte pipeløp for vannlekkasje fra tak inn i bygning. Styret vil ha økt oppmerksomhet på dette ved innmeldte saker fra beboere som tyder på lekkasjeproblematikk.
- Utskiftning av vinduer og verandadører ble vedtatt av årsmøtet i mai 2024. Styret vil fortsette arbeidet med å få iverksatt dette. Per dags dato har Styret innhentet tilbud på prosjektledelse fra flere forskjellige aktører, og avgjort hvilken aktør som får oppdraget. Styret holder på å sette seg inn i mulige tilskuddsordninger. Foreløpig tidsplan er å innhente tilbud fra aktuelle entreprenører innen høsten 2025. Endelig kostnadsoverslag og tidsplan for gjennomføring vil etter planen bli klart iløpet av høsten 2025. Styret har som mål at vindusutskiftning skal gjennomføres iløpet av 2026.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2024:

Fornyng av avløpsrør. Dette arbeidet er nå ferdigstilt i alle borettslagets bygninger.

Utbedring av råteskader i to rekkehus og to firemannsboliger.

Utbedring av verandaer i Nøklesvingen 86 og Nøklesvingen 82.

Maling av rekkehusrekken i Nøklesvingen 33-43 og rekkehusrekken i Nøkleveien 1-11.



## NØKLEVANN BORETTSLAG ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

### 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 197 514</b>	<b>3 669 366</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-381 161	-1 634 927
Tilbakeføring av avskrivning	14	392 450	392 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-227 145	-220 359
Innsk. øremerk. bankkto		-13 502	-9 016
Uttak øremerk. bankkto		104 787	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-124 571</b>	<b>-1 471 852</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 072 943</b>	<b>2 197 514</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 587 566	2 569 924
Kortsiktig gjeld		-514 623	-372 410
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 072 943</b>	<b>2 197 514</b>



## NØKLEVANN BORETTSLAG ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 458 649	9 602 028	10 216 000	11 030 000
Andre inntekter	3	96 488	67 237	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 555 137</b>	<b>9 669 265</b>	<b>10 216 000</b>	<b>11 030 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-706 171	-772 969	-776 000	-799 000
Styrehonorar	5	-380 000	-300 000	-400 000	-392 000
Avskrivninger	14	-392 450	-392 450	-393 000	-393 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-239 530	-227 475	-239 000	-251 000
Konsulenthonorar	7	-63 152	-148 355	-100 000	-50 000
Kontingenter		-38 600	-38 600	-38 600	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-3 484 615	-4 302 012	-2 785 000	-3 130 000
Forsikringer		-748 591	-622 344	-716 000	-892 000
Kommunale avgifter	9	-2 850 136	-2 608 330	-2 626 000	-2 994 000
Energi/fyring		-144 223	-178 148	-165 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-812 502	-789 761	-900 000	-936 000
Andre driftskostnader	10	-1 015 191	-867 863	-1 055 500	-889 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 888 161</b>	<b>-11 261 307</b>	<b>-10 209 100</b>	<b>#####</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-333 024</b>	<b>-1 592 042</b>	<b>6 900</b>	<b>89 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	48 240	52 380	0	0
Finanskostnader	12	-96 377	-95 265	-99 000	-198 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-48 137</b>	<b>-42 885</b>	<b>-99 000</b>	<b>-198 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-381 161</b>	<b>-1 634 927</b>	<b>-92 100</b>	<b>-109 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-381 161	-1 634 927		



**NØKLEVANN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 056 367, KUNDENR. 153**  
**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 617 825	16 617 825
Tomt		2 281 006	2 281 006
Andre varige driftsmidler	14	740 747	1 133 197
Aksjer og andeler	15	150	150
Øremerkede bankinnskudd	16	2 312	104 787
Miljøbankkonto, øremerket		347 573	295 468
Langsiktige fordringer		2 000	2 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 991 612</b>	<b>20 434 432</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 213	67 331
Forskuddsbetalte kostnader		682 909	206 045
Driftskonto OBOS-banken		1 121 800	1 647 736
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 478	30 296
Sparekonto OBOS-banken		750 166	618 517
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 587 566</b>	<b>2 569 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Opptjent egenkapital		17 926 596	18 307 756
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 945 796</b>	<b>18 326 956</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 468 866	1 696 011
Borettsinnskudd	18	2 320 800	2 320 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	329 094	288 179
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 118 760</b>	<b>4 304 990</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		390 098	212 117
Skyldige offentlige avgifter	20	54 694	55 308
Påløpte renter		481	8 787
Påløpte avdrag		0	18 516
Annen kortsiktig gjeld	21	69 349	77 683
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>514 623</b>	<b>372 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 579 178</b>	<b>23 004 357</b>



Pantstillelse	22	7 809 900	7 809 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025  
Styret i Nøklevann Borettslag

Matilde Risopatron Berg

Laila Eidsvaag

Gudrun Helene Lunde

Randi Kristine Mathiesen

Pål Axelsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	9 362 124
Leietillegg for påbygg	814 195
Eiendomsskatt	221 528
Diverse	60 802
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 458 649</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøklevann Garasjelag, brøyting og strøing av garasjer	68 446
Anticimex	4 850
Leietill tilbygg	3 788
Viderefakturerte fakturaer vedr. vinduer	19 404
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>96 488</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-484 472
Påløpte feriepenger	-69 279
Fri bil, tlf etc.	-3 787
Naturalytelser speilkonto	3 787
Arbeidsgiveravgift	-134 362
Pensjonskostnader innskudd	-16 808
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-706 171</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 496, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

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

Juridisk bistand	-24 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 427
April Arkitekt	-4 463
PT NORMAN Webutvikling	-18 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-63 152</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 327 038
Drift/vedlikehold VVS	-701 966
Drift/vedlikehold elektro	-49 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-226 931
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 713
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-64 661
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-61 344
Egenandel forsikring	-4 124
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 484 615</b>

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

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

Eiendomsskatt	-221 665
Vann- og avløpsavgift	-1 903 563
Feieavgift	-47 056
Renovasjonsavgift	-677 853
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 850 136</b>

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

Lokalleie	-11 500
Container	-87 892
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 259
Diverse leiekostnader/leasing	-121 604
Verktøy og redskaper	-27 159
Telefon-/kontormaskiner	-759
Driftsmateriell	-8 576
Snørydding	-324 200
Gressklipping	-179 184
Andre fremmede tjenester	-51 222
Kontor- og datarekvisita	-973
Trykksaker	-10 112
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 486
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 496
Andre kontorkostnader	-8 540
Telefon/bredbånd	-3 787
Telefon, annet	-3 269
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 404
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-65 331
Kontingenter	-1 100
Gaver	-5 074
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-27 809
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 015 191</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 364
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 240</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-95 795
Renter på leverandørgjeld	-582
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-96 377</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	9 744 800
Oppskrevet 1972	1 145 800
Tilgang 1989	5 727 225
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 617 825</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.19, 21, 22, 23 og 24.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2000	30 969	
Avskrevet tidligere	-30 968	
		1
Traktor nr. 1		
Tilgang 2019	507 325	
Avskrevet tidligere	-344 256	
Avskrevet i år	-72 475	
		90 594
Garasjeanlegg		
Tilgang 1970	10 200	
		10 200
Lekeplass		
Tilgang 2020	1 041 858	
Avskrevet tidligere	-595 348	
Avskrevet i år	-148 837	
		297 673
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	710 175	
Tilgang 2020	496 247	
Avskrevet tidligere	-693 006	
Avskrevet i år	-171 138	
		342 278
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>740 747</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-392 450</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 150 Balanseført verdi: kr 150

**NOTE: 16****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl.Eika og OBOS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010

-7 830 736

Nedbetalt tidligere

6 134 725

Nedbetalt i år

227 145

**-1 468 866****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 468 866****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960

-2 309 900

Innskudd 1987

-10 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-2 320 800****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-329 094

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-329 094****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-31 478

Skyldig arbeidsgiveravgift

-23 216

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-54 694****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-69 279

Purregebyr

-70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-69 349****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

2 320 800

Pantelån

1 468 866

**TOTALT****3 789 666**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

16 617 825

Tomt

2 281 006

**TOTALT****18 898 831**



Til generalforsamlingen i Nøkle vann Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøkle vann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 055 Nøkle vann Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 153 Selskapsnavn: NØKLEVANN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.