



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 07.05.2025

### 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, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996180298

---

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		8 678 171	6 079 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 678 171</b>	<b>6 079 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	77 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 472	4 619
Annen driftskostnad		4 710 170	3 733 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 864 921</b>	<b>3 816 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 813 250</b>	<b>2 263 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 231	18 670
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 231</b>	<b>18 670</b>
Annen finanskostnad		1 920 521	1 653 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 920 521</b>	<b>1 653 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 905 290</b>	<b>-1 635 271</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 907 960	628 314
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</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		314 900 000	314 900 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		249 268	255 226
Sum varige driftsmidler		315 149 268	315 155 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		90 513	76 944
Sum finansielle anleggsmidler		90 513	76 944
Sum anleggsmidler		315 239 781	315 232 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		253 598	83 179
Sum fordringer		253 598	83 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 652	1 899 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 652	1 899 054
Sum omløpsmidler		795 249	1 982 233
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		94 285 779	92 377 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>94 285 779</b>	<b>92 377 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>94 535 779</b>	<b>92 627 818</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		32 158 733	34 444 757
Øvrig langsiktig gjeld		189 025 701	189 015 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>221 184 434</b>	<b>223 459 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>221 184 434</b>	<b>223 459 803</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 841	210 499
Leverandørgjeld		304 976	699 598
Annen kortsiktig gjeld			216 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>314 817</b>	<b>1 126 782</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>221 499 251</b>	<b>224 586 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 579421

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 180 298  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VOKSENHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: 07.05.2025

#### 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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 996 180 298  
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 678 171	6 079 590
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 678 171</b>	<b>6 079 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	77 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 472	4 619
Annen driftskostnad		4 710 170	3 733 798
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 864 921</b>	<b>3 816 005</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 813 250</b>	<b>2 263 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 231	18 670
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 231</b>	<b>18 670</b>
Annen finanskostnad		1 920 521	1 653 941
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 920 521</b>	<b>1 653 941</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 905 290</b>	<b>-1 635 271</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 907 960	628 314
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>



Organisasjonsnr: 996 180 298  
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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		314 900 000	314 900 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		249 268	255 226
Sum varige driftsmidler		315 149 268	315 155 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		90 513	76 944
Sum finansielle anleggsmidler		90 513	76 944
Sum anleggsmidler		315 239 781	315 232 171
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		253 598	83 179
Sum fordringer		253 598	83 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 652	1 899 054
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 652	1 899 054
Sum omløpsmidler		795 249	1 982 233
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		250 000	250 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	94 285 779	92 377 818
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>94 285 779</b>	<b>92 377 818</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>94 535 779</b>	<b>92 627 818</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 158 733	34 444 757
Øvrig langsiktig gjeld	189 025 701	189 015 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>221 184 434</b>	<b>223 459 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>221 184 434</b>	<b>223 459 803</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 841	210 499
Leverandørgjeld	304 976	699 598
Annen kortsiktig gjeld		216 685
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>314 817</b>	<b>1 126 782</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>221 499 251</b>	<b>224 586 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>



Organisasjonsnr: 996 180 298  
VOKSENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 670

VOKSENHAGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VOKSENHAGEN 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Piloten Arena - Pilotveien 6, 0770 Oslo.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite
10. Tillatelse for, og regulering av Pergola i Voksenhagen
11. Endring av vedtektene – Forbud mot anskaffelse av nye frittgående katter

Med vennlig hilsen,

Styret i VOKSENHAGEN 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Robert Rodsten møteleder.

### Forslag til vedtak

Robert Rodsten er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner velges to møtende beboere.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Voksenhagen borettslag endte regnskapsåret 2024 med et resultat på kr. 1.907.960, -.

Disponible midler pr. 31.12.24 var kr. 480.432, -.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000, -.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 80.000, -.



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Bergøy Johansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Steffen Oeding
- Thomas Wivestad

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hannah Arntzen Bondi
- Truls Ottesen

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Thomas Bergøy Johansen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Caroline Klein Nilsen



Sak 9

## Valg av valgkomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen i 2024 bestod av:

Trygve Aasheim - Voksenhagen 40

Lise Birgitte Jahre - Voksenhagen 44

Gjermund Vidhammer - Voksenhagen 38

Innstilt til valgkomite for 2025:

Gjermund Vidhammer

Trygve Aasheim

Lise Jahre

Forslag til vedtak

Valgkomiteen 2025 består av: Gjermund Vidhammer, Trygve Aasheim, Lise Jahre

Sak 10

## Tillatelse for, og regulering av Pergola i Voksenhagen

Forslag fremmet av:  
Trygve Aasheim

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Husene i Voksenhagen er tegnet og satt opp i tråd med visjonen til arkitekt Kari Nissen Brodtkorb, i samarbeid med sivilarkitekt Jeanette Wikstrøm. Vi som bor her og styret som forvalter husene har i den sammenheng et ansvar om å bevare det unike ved husenes design og uttrykk.

Allikevel må vi som bor her og bruker husene funksjonelt få lov til å gjøre tilpasninger der arkitekten ikke så konsekvensene av visse valg. Ett av disse er at mye areal er satt av til takterrasse, men valg av glans i maling og materialbruk gjør det krevende å praktisk bruke takterrassen slik det er tiltenkt. Intensitet i lys og varme er krevende, samtidig som forskjellige løsninger med parasoll ikke er optimalt.

### Prosess

Det har tidligere vært diskutert mulighet for å tillate installasjon av pergola på takterrassene i Voksenhagen. Dette ble stoppet fordi arkitekten anbefalte å ikke gjøre dette. Men vi ser at arkitektens andre prosjekter har tillatt dette, antagelig også av funksjonelle grunner.



## Forslag

Basert på dette anbefaler undertegnede at styret får mandat til å gå i dialog med f.eks. Pergolux og andre solide aktører i bransjen, for å få et design og uttrykk som passer våre hus best mulig. Føringer som at pergola burde flukte med takkonstruksjon og vegger m.m. burde ligge til grunn. Dette gjør også at vi kan få til en rammeavtale med en leverandør som sikrer et helhetlig uttrykk, slik formålet var med markisene.

Det foreslås at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Utrede og innhente forslag til pergolaløsning(er) som harmonerer med husenes arkitektur,
- Inngå rammeavtale med én eller flere leverandører,
- Lage en regulering og søknadsprosess for beboere som ønsker å installere pergola i tråd med den godkjente løsningen.

Med dette vil vi både bevare det estetiske uttrykket og samtidig forbedre den praktiske bruken av takterrassene, i tråd med beboernes behov og arkitekturens intensjon.

## Styrets innstilling

Styret takker for innspillet.

Vi er godt kjent med problemstillingen som legges frem fra forslagsstiller; mange beboere synes takterrassen i hustype A blir ubehagelig varm og solrik i sommermånedene, uten gode nok muligheter til skyggelegging. Selv om flere har installert vegghengte markiser, oppleves det ikke tilstrekkelig; den skyggelagte flaten blir for liten. Det kan også være sterk vind på takene, som kan velte store parasoller - og i verste fall blåse de ned fra takene så de ramler ned på gateplan hvor de kan treffe noen. Denne løsningen er dermed heller ikke optimal eller trygg.

Styret var i kontakt med Mer arkitektur, arkitektelskapet som har videreført Kari Nissen Brodtkorb sine prosjekter, i desember 2024 for å undersøke om de kunne bistå i en eventuell pergola-utredning. Deres svar da var at de fremdeles ikke kunne gå god for en pergola-løsning. Utdrag fra svaret fra Mer arkitektur følger her: "Skjønner at dette kanskje ikke er det svaret dere ønsket, men det er viktig at det ikke blir tilført mange forstyrrende elementer til de renskårne funksjonalistiske bygningene. Det er viktig å ivareta helheten i dette unike miljøet,- hvis anleggets arkitektoniske helhet forvitrer, som et resultat av individuelle påfunn, vil verdien av hver enkelt bolig reduseres."

Til dette svaret har styret følgende motargumenter:

- Eventuelle pergolaer skal harmonere med arkitekturen, ikke bryte med den.
- "Individuelle løsninger" vil ikke tillates - det skal utarbeides én løsning som beboere kan søke om å installere, fra en fast leverandør.
- Styret mener boligens verdi ikke vil reduseres som følge av installasjon av pergola, men heller sees på som en fordel fra interessenter / kjøpere.
- Styret anser beboernes behov og ønsker som viktigst i denne saken: Det er synd at beboere ikke får brukt sine egne takterrassene i den grad de ønsker, da terrassene utgjør en stor del av boligens private uteoppholdsareal. Rekreasjon i dagslys og frisk luft gir bedre helse og mental balanse.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å: 1. Utrede mulighet for installasjon av pergola på takterrasser i Voksenhagen, inkludert innhenting av forslag fra relevante leverandører (f.eks. Pergolux). 2. Sikre at design og uttrykk harmonerer med husenes arkitektur, i tråd med føringer som at pergola skal flukte med takkonstruksjon og fasade, og bidra til et helhetlig og estetisk uttrykk. 3. Inngå rammeavtale med én eller flere leverandører for å sikre kvalitet, enhetlig uttrykk og forutsigbare priser for beboerne. 4. Utarbeide retningslinjer og søknadsprosess for beboere som ønsker å installere pergola i henhold til godkjent løsning. Vedtaket innebærer ikke generell tillatelse til å sette opp pergola, men gir styret mandat til å fremforhandle og presentere et helhetlig forslag til løsning, som deretter vil kunne behandles og vedtas på senere tidspunkt, eventuelt via styrevedtak innenfor fullmaktsrammen.

Sak 11

## Endring av vedtektene – Forbud mot anskaffelse av nye frittgående katter

Forslag fremmet av:

Thomas Wivestad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets husordensregler § 5 regulerer dyrehold og fastslår at dyrehold kun er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Erfaring viser at dagens regelverk ikke kan håndheves når det gjelder frittgående katter. Dette skyldes at:

- Ekskrementer på fellesarealer, hager og plattinger – Borettslagets regler krever at dyreeiere fjerner ekskrementer, men dette er i praksis umulig å håndheve for frittgående katter, da det ikke er mulig å fastslå hvilken katt som har etterlatt seg avføringen.
- Hygieniske utfordringer på lekeplasser og sandkasser – Katter søker seg naturlig til sand for å gjøre fra seg, noe som gjør det vanskelig å opprettholde trygge lekeområder for barn.
- Uønsket inntrenging i boliger – Flere beboere opplever at katter forsøker å ta seg inn i hjemmene deres, noe som er spesielt problematisk for allergikere og de som ikke ønsker dyr i sin bolig.
- Manglende mulighet for styret til å håndheve klager – Husordensreglene åpner for at styret kan kreve et dyr fjernet ved berettigede klager. Imidlertid er det ikke alltid mulig å dokumentere hvilken katt som forårsaker problemene, noe som gjør det umulig å følge opp reglene i praksis.

Flere borettslag har allerede innført forbud mot nye frittgående katter, ettersom dette er en løsning som gradvis reduserer problemet uten å pålegge eksisterende katteeiere urimelige restriksjoner.

Forslag til vedtektsendring

For å sikre at borettslagets regler kan håndheves, samt ivareta beboernes helse, trivsel og hygiene på fellesarealer, foreslås følgende endring i borettslagets vedtekter § 5 (Dyrehold):

Forslag til ny tekst i vedtektene § 5:

“Fra og med 7. mai 2025 er det ikke tillatt å anskaffe nye frittgående katter i borettslaget. Eksisterende frittgående katter kan beholdes, men nye katter må enten holdes innendørs eller i lufttegård. Styret kan gi



dispensasjon dersom beboeren kan dokumentere gode grunner for dyrehold, og det ikke er til ulempe for andre beboere, jf. borettslagsloven § 5-11.”

#### Erfaringer fra andre borettslag

Flere borettslag har allerede innført regler som begrenser eller forbyr frittgående katter, med gode resultater. Dette viser at slike tiltak er gjennomførbare og gir en gradvis reduksjon av problemene knyttet til løse katter.

- Fossum Terrasse Borettslag (Oslo) har vedtatt at det ikke er tillatt å ha utekatter, men at innekatter er tillatt. Dette sikrer at beboere kan ha katt uten at det skaper ulemper for naboene.
- Fossumsletta Borettslag har en tilsvarende bestemmelse, der frittgående katter er forbudt, men eksisterende kattehold respekteres så lenge dyret ikke er til sjenanse.
- Flere borettslag i OBOS-systemet har innført lignende restriksjoner, enten gjennom vedtektene eller husordensregler. I mange tilfeller gjelder forbudet kun for nye katter, slik at eksisterende kattehold ikke blir berørt.

Disse eksemplene viser at det er vanlig og gjennomførbart å innføre restriksjoner på frittgående katter i borettslag. De fleste borettslag som har innført slike regler har valgt en gradvis utfasing, der eksisterende katter får bli, men nye katter må holdes innendørs eller i luftgård. Dette er en balansert løsning som respekterer eksisterende dyreeiere samtidig som det reduserer ulempene for andre beboere over tid.

Forslaget til Voksenhagen Borettslag bygger på denne etablerte praksisen og vil sikre et bedre bomiljø for alle beboere, samtidig som det tar hensyn til de som allerede har katt.

#### Juridisk grunnlag og gjennomførbarhet

- Borettslaget har rett til å regulere dyrehold – Borettslagsloven åpner for at borettslag selv kan vedta regler om dyrehold i vedtektene og husordensreglene.
- Sikrer at regelverket er håndhevbart – Ettersom det ikke er mulig å dokumentere hvilken katt som skaper problemer, er et generelt forbud mot nye frittgående katter den eneste realistiske løsningen for å redusere ulempene over tid.
- Tar hensyn til eksisterende dyreeiere – Forbudet gjelder kun nye katter. Eksisterende frittgående katter kan beholdes, slik at ingen pålegges å skille seg fra sitt dyr.
- I samsvar med borettslagsloven § 5-11 – Borettslag kan ikke innføre et absolutt dyreforbud, men kan sette begrensninger. Forslaget inkluderer en dispensasjonsmulighet for særskilte tilfeller, slik loven krever.

#### Vedtakskrav

Denne endringen innebærer en vedtektsendring og krever derfor støtte fra minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. borettslagsloven § 8-9.

#### Begrunnelse for forslaget

- Hygieniske hensyn – Reduserer forekomsten av katteavføring på fellesarealer, lekeplasser og private uteområder.
- Helsehensyn – Hensyntar allergikere og beboere som ikke ønsker uønsket kontakt med dyr.
- Praktisk gjennomførbart – Tillater fortsatt kattehold, men fjerner problemene knyttet til håndhevbarhet.
- Følger praksis i andre borettslag – Lignende vedtekter er allerede vedtatt og fungerer i flere norske borettslag.



Dette forslaget gir en balansert løsning som gradvis reduserer problemene med frittgående katter, samtidig som det respekterer eksisterende dyreeiere og følger gjeldende lover.

## Styrets innstilling

Styret takker for innspillet. Vi har forståelse for at enkelte beboere opplever ulemper knyttet til frittgående katter, men vi vurderer at dagens regelverk gir tilstrekkelig mulighet for å følge opp klager dersom et dyr er til reell sjananse.

I den konkrete saken det vises til, gjelder det en nysgjerrig katteunge som har en oppførsel som normalt endrer seg med alderen.

Det er uheldig at noen katter gjør fra seg i sandkassen, men dette gjelder også streifekatter som borettslaget ikke har mulighet til å begrense.

Et forbud mot nye frittgående katter kan også oppleves som ekskluderende for fremtidige boligkjøpere, og det er viktig for styret å ivareta et borettslag med plass til både barnefamilier, eldre - og dyr. Mange opplever at kontakt med dyr er en viktig del av en trygg og stimulerende oppvekst for barn.

Forslagsstiller viser til lignende regler i to andre borettslag. Disse borettslagene består imidlertid av blokkbebyggelse, og skiller seg derfor vesentlig fra Voksenhagen Borettslag, hvor alle andeler har direkte utgang til uteområder på bakkeplan.

Styret mener derfor at en vedtektsendring ikke er hensiktsmessig, men vil fortsette å følge opp eventuelle berettigede klager i tråd med dagens vedtekter.

## Forslag til vedtak

Følgende tekst inntas i borettslagets vedtekter § 5 (Dyrehold): "Fra og med 7. mai 2025 er det ikke tillatt å anskaffe nye frittgående katter i borettslaget. Eksisterende frittgående katter kan beholdes, men nye katter må enten holdes innendørs eller i luftegård. Styret kan gi dispensasjon dersom beboeren kan dokumentere gode grunner for dyrehold, og det ikke er til ulempe for andre beboere, jf. borettslagsloven § 5-11."



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i perioden avholdt ni styremøter, inkludert det konstituerende møtet. Arbeidet har vært godt fordelt mellom styrets faste medlemmer og varamedlemmer, noe som har bidratt til effektiv oppfølging av både små og store saker. Det har vært et høyt engasjement og aktiv deltakelse fra alle i styret.

· Voksenhagen Borettslag inngikk i 2020 et forlik med OBOS Nye Hjem på bakgrunn av mangelfull kvalitet på uteboddørene. De opprinnelige dørene var i ferd med å gå i oppløsning og måtte byttes ut. Arbeidet med å erstatte dørene ble igangsatt i 2022, hvor det ble undersøkt flere alternativer og innhentet tilbud. Etter en lengre prosess ble det besluttet å inngå avtale med Kundensbeste AS for utskifting av samtlige uteboddører. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høsten 2024. Dette er en av de største investeringene borettslaget har gjort de siste årene. Som en del av arbeidet ble det også nødvendig å bytte blikkbeslag på mange av bodene. I tillegg ble det montert rustfritt blikkbeslag ved innkjørselen til garasjeanlegget og på enkelte hjørner av utebodene, som følge av skader på mur.

· I august 2024 ble styret gjort oppmerksom på fuktinntrenging gjennom ytterveggen i bodetasjen hos en av andelseierne. Saken ble meldt inn til OBOS og videreformidlet til borettslagets forsikringsselskap, If Forsikring. Etter flere runder med OBOS og forsikringsselskapet, samt nærmere undersøkelser – blant annet befarings av en entreprenør med relevant kompetanse – ble det besluttet at borettslaget skulle engasjere OBOS Prosjekt for videre oppfølging av saken. OBOS Prosjekt innhentet tilbud på vegne av borettslaget og anbefalte å inngå avtale med Guthorm Hoff AS for å grave opp og undersøke årsaken til fuktinntrengingen. Arbeidet var i slutfasen da dette dokumentet ble utarbeidet. Det ser ut til at årsaken er sammensatt, men et nytt drenerør er montert for å bidra til å lede vannet bort fra det utsatte området.

· Styret ble gjort oppmerksom på at borettslaget kunne få dekket kostnadene til energikartlegging gjennom en felles støtteordning mellom Oslo kommune og ENØK. Oppdraget ble gitt til OBOS Prosjekt, som etter en befarings kunne informere om at borettslaget tilfredsstiller kravene til energimerking i klasse B.

· I løpet av styreperioden har det blitt meldt inn sju lekkasjer som skyldes vanninntrenging fra terrasser og rundt pipeløp. Problemene ser ut til å være forårsaket av silikonfuger som er i ferd med å tørke ut. Det er innhentet bistand fra både A. Hansen og 2 A Bygg for å utbedre lekkasjene. Dette er et pågående arbeid. 2 A Bygg har også bistått med tetting av lekkasjer fra taket over garasjeanlegget.

· Det har vist seg at flere har opplevd lekkasjer etter at EcoGuard monterte nye vannforbruksmålere. En andelseier måtte få parketten byttet som følge av vannskade etter lekkasje.

· Det er også meldt skader på flere av ytterdørene til hus med inngangsdør på siden (hus med glasstak). Her planlegges det å montere blikkbeslag for å hindre at vann renner inn mellom vegg og glasstaket.

· Nødvendige HMS-runder er gjennomført i perioden. Det er også utført flere tiltak for å sikre at borettslaget oppfyller gjeldende krav. Blant annet ble det gjennomført en befarings av det felles elektriske anlegget, der nødvendige tiltak ble utført og avvikene lukket.

Et utdrag av andre tiltak og aktiviteter i perioden:

· Styret har innhentet tilbud og koordinert arbeid knyttet til tiltak på ventilasjonsanlegg hos mange av andelseierne.

· Brannvarslingsanlegget i garasjen er oppgradert til å støtte 4G-nettet som følge av utfasingen av 2G-nettet.

· Flere andelseiere har fått skiftet ut defekte aktuatorer som styrer gulvvarmen.

· En defekt vifte i varmesentralen er blitt byttet ut.



- Borettslaget har anskaffet en felles feiemaskin for å forenkle opprydding av grus etter vinteren.
- Det er innhentet tilbud på beplantning av torv-/støymuren mot Landingsveien, som ledd i å forbedre uteområdene.



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

### 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>855 451</b>	<b>1 032 794</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 907 960	628 314
Tilbakeføring av avskrivning	15	63 472	4 619
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-57 513	-259 845
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-481 757	-548 800
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 804 267	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 914	-1 630
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-375 019</b>	<b>-177 343</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>480 432</b>	<b>855 451</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		795 249	1 982 233
Kortsiktig gjeld		-314 817	-1 126 782
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>480 432</b>	<b>855 451</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 400 892	2 202 741	2 400 876	2 310 456
Innkrevde felleskostnader	2	4 402 045	3 813 620	3 154 124	3 154 544
Andre inntekter	3	70 967	63 229	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 873 904</b>	<b>6 079 590</b>	<b>5 555 000</b>	<b>5 465 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 588	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-68 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	15	-63 472	-4 619	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 175	-95 130	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-38 394	-5 675	-20 000	-20 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 451 010	-1 042 119	-1 550 000	-1 068 000
Forsikringer		-272 167	-185 001	-204 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-1 410 075	-1 418 986	-890 000	-1 006 000
Energi/fyring	10	-910 367	-482 416	-400 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 508	-143 400	-151 000	-157 000
Andre driftskostnader	11	-354 098	-342 695	-358 000	-371 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 864 921</b>	<b>-3 816 005</b>	<b>-3 786 000</b>	<b>-3 635 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 008 983</b>	<b>2 263 585</b>	<b>1 769 000</b>	<b>1 830 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 804 267	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 813 250</b>	<b>2 263 585</b>	<b>1 769 000</b>	<b>1 830 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 231	18 670	0	0
Finanskostnader	13	-1 920 521	-1 653 941	-1 900 000	-1 923 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 905 290</b>	<b>-1 635 271</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-1 923 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 907 960</b>	<b>628 314</b>	<b>-131 000</b>	<b>-93 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 907 960	628 314		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	286 113 404	286 113 404
Tomt		28 786 596	28 786 596
Andre varige driftsmidler	15	249 268	255 226
Miljøbankkonto, øremerket		90 513	76 944
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>315 239 781</b>	<b>315 232 171</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 392	7 005
Andre kortsiktige fordringer	16	248 206	76 174
Driftskonto OBOS-banken		533 141	1 448 975
Sparekonto OBOS-banken		8 511	450 079
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>795 249</b>	<b>1 982 233</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 5 000		250 000	250 000
Annen egenkapital	17	94 285 779	92 377 818
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>94 535 779</b>	<b>92 627 818</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 158 733	34 444 757
Borettsinnskudd	19	188 940 000	188 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	85 701	75 046
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>221 184 434</b>	<b>223 459 803</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		304 976	699 598
Påløpte renter		9 841	167 794
Påløpte avdrag		0	42 705
Energiavregning		0	216 685
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>314 817</b>	<b>1 126 782</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>316 035 030</b>	<b>317 214 403</b>
Pantstillelse	21	314 900 000	314 900 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, \_\_.\_\_.2025  
Styret i Voksenhagen Borettslag

Robert Rødsten

Kjell Lars Berge

Caroline Klein Nilsen

Ola Saxvik

Thomas Bergøy Johansen



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	2 967 852
Eiendomsskatt	522 556
Avregning	463 561
Oppvarming	261 824
Garasjeleie	186 252
Kapitalkostnader på IN-lån	2 394 129
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 763
Overført til kapitalkostnader	-2 400 892
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 402 045</b>

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

Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering	70 967
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>70 967</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

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

OBOS Prosjekt AS	-10 994
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 775
Nordomatic Norge AS, feilsøking SD-anlegget	-15 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 394</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-914 090
Drift/vedlikehold VVS	-18 061
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 783
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 291
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-90 494
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 043
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 359
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 904
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 240
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 451 010</b>

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

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

Eiendomsskatt	-522 606
Vann- og avløpsavgift	-577 488
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-306 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 410 075</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-867 352
Andre fyringskostnader	-43 015
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-910 367</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-21 619
Lyspærer og sikringer	-1 243
Vaktmestertjenester	-120 094
Vakthold	-21 900
Renhold ved firmaer	-65 673
Snørydding	-84 307
Andre fremmede tjenester	-22 934
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-294
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-10 096
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-354 098</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 346
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 231</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 919 135
Renter på leverandørgjeld	-1 386
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 920 521</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	286 113 404
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>286 113 404</b>

Tomten ble kjøpt i 2012.

Gnr.31/bnr.295

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vann- og støvsuger		
Tilgang 2023	23 094	
Avskrevet tidligere	-4 619	
Avskrevet i år	-4 619	13 857
Kamerasystem		
Tilgang 2024	57 513	
Avskrevet i år	-11 503	46 010
Utstyr for fjernavlesning		
Tilgang 2023	66 313	
Avskrevet i år	-13 263	53 050
Varmemålere		
Tilgang 2023	170 438	
Avskrevet i år	-34 088	136 350
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>249 268</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-63 472****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	8 076
Avsatt avregning november 2024	96 401
Avsatt avregning desember 2024	107 978



Avsatt Jarbakken barnehage - andel driftsutgifter parkering 2.halvår 2024	35 751
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>248 206</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	31 981 957
Egenkapital fra IN tidligere	81 326 808
Egenkapital fra IN 2024	1 804 267
Reduksjon EK fra IN	-20 827 253
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>94 285 779</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidligere Eika Boligkreditt AS)	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2012	-126 040 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 268 435
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	481 757
Nedbetalt tidligere, IN	81 326 808
Nedbetalt i år, IN	1 804 267
	-32 158 733
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-32 158 733</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012	-188 940 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-188 940 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-85 701
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-85 701</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	188 940 000
Pantelån	32 158 733
Beregnete IN-forpliktelser	62 308 822
<b>TOTALT</b>	<b>283 407 555</b>



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



Bygninger	286 113 404
Tomt	28 786 596
<b>TOTALT</b>	<b>314 900 000</b>



Til generalforsamlingen i Voksenhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 670 Selskapsnavn: VOKSENHAGEN 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.