



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
Forretningsadresse: 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: 06.05.2025

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 986140492

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 375 278	10 649 401
Sum inntekter		6 375 278	10 649 401
Kostnader			
Lønnskostnad		128 330	165 445
Annen driftskostnad		4 738 163	8 653 396
Sum kostnader		4 866 493	8 818 841
Driftsresultat		1 508 786	1 830 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 374	68 099
Sum finansinntekter		60 374	68 099
Annen finanskostnad		404 651	443 610
Sum finanskostnader		404 651	443 610
Netto finans		-344 277	-375 511
Resultat før skattekostnad		1 164 509	1 455 048
Årsresultat		1 164 509	1 455 048
Totalresultat		1 164 509	1 455 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 164 509	1 455 048
Sum overføringer og disponeringer		1 164 509	1 455 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 017	9 588
Andre fordringer		479 537	548 457
Sum fordringer		494 554	558 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 602	873 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 602	873 604
Sum omløpsmidler		2 280 157	1 431 649
SUM EIENDELER		2 280 157	1 431 649

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 542 571	4 707 079
Sum opptjent egenkapital		-3 542 571	-4 707 079
Sum egenkapital		-3 542 571	-4 707 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 096 831	5 678 401
Sum annen langsiktig gjeld		5 096 831	5 678 401
Sum langsiktig gjeld		5 096 831	5 678 401
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 185	44 633
Leverandørgjeld		207 216	338 727
Skyldige offentlige avgifter		2 820	
Annen kortsiktig gjeld		513 675	76 967
Sum kortsiktig gjeld		725 896	460 327
Sum gjeld		5 822 727	6 138 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 280 157	1 431 649



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460958

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5
Forretningsadresse: 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: 06.05.2025

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 375 278	10 649 401
Sum inntekter		6 375 278	10 649 401
Kostnader			
Lønnskostnad		128 330	165 445
Annen driftskostnad		4 738 163	8 653 396
Sum kostnader		4 866 493	8 818 841
Driftsresultat		1 508 786	1 830 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 374	68 099
Sum finansinntekter		60 374	68 099
Annen finanskostnad		404 651	443 610
Sum finanskostnader		404 651	443 610
Netto finans		-344 277	-375 511
Resultat før skattekostnad		1 164 509	1 455 048
Årsresultat		1 164 509	1 455 048
Totalresultat		1 164 509	1 455 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 164 509	1 455 048
Sum overføringer og disponeringer		1 164 509	1 455 048



Organisasjonsnr: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 017	9 588
Andre fordringer		479 537	548 457
Sum fordringer		494 554	558 045
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 602	873 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 785 602	873 604
Sum omløpsmidler		2 280 157	1 431 649
SUM EIENDELER		2 280 157	1 431 649
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 542 571	4 707 079
Sum opptjent egenkapital		-3 542 571	-4 707 079



Sum egenkapital	-3 542 571	-4 707 079
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 096 831	5 678 401
Sum annen langsiktig gjeld	5 096 831	5 678 401
Sum langsiktig gjeld	5 096 831	5 678 401
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 185	44 633
Leverandørgjeld	207 216	338 727
Skyldige offentlige avgifter	2 820	
Annen kortsiktig gjeld	513 675	76 967
Sum kortsiktig gjeld	725 896	460 327
Sum gjeld	5 822 727	6 138 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 280 157	1 431 649



Organisasjonsnr: 986 140 492
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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. 1192
SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, Voksenåsen Hotell, Ullveien 4, 0791 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte etter at årsmøte er avsluttet.

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. Garasjer og reseksjonering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5



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
Morten Sæther 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 Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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 mot egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000,-



Sak 7

Garasjer og reseksjonering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reseksjonering av garasjeplasser har vært en lang og svært omstendelig sak, men det ser nå ut til at vår advokat har funnet en løsning som lar seg gjennomføre. Første hinder som må ryddes av veien er at det fattes et vedtak på årsmøtet slik det er formulert i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

1) Samtlige 27 garasjeplasser/tilleggsdeler som er blitt feilplassert etter flere reseksjoneringer byttes om ved ny reseksjonering. 2) Den enkelte seksjonseier meddeler fullmakt til advokat Thor Henning Pedersen, Wahl Larsen Advokatfirma AS, for gjennomføring av bytte av tilleggsarealer. 3) Styret gis fullmakt til å be advokat Pedersen om å gjennomføre byttet av garasjeplasser fra fellesareal til tilleggsareal for de berørte seksjonene. 4) Hver berørte seksjonseier besørger samtykke fra sine panthavere med pant i seksjonen.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Sæther

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

- Einar Hammershaug
- Metin Rashid

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Valges på årsmøte.



Styrets årsrapport

Styret som ble valgt på årsmøtet 6.5.24 er Morten Sæther (leder) og styremedlemmene Halvor Gløersen, Ann-Helen Moen, Sverre Lie og Lars Due. Einar Zernichow har bidratt med svært mye viktig bistand til styret når det gjelder forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet Voksenkollveien 5.

Siden styret ble konstituert på årsmøtet er det gjennomført 6 fysiske styremøter. Det er utført et betydelig arbeid knyttet til å rydde og flytte e-post fra Google til Outlook samtidig som vi har tatt vare på vesentlig historikk. Alle forespørsler til styret havner i styreleder@voksenkollveien5.no, og de oppgaver som ikke løses av styreleder delegeres til annet styremedlem. Vi har som mål å besvare forespørsler fra seksjonseierne senest dagen etter at den har kommet til styret. Problemer som meldes til styret og som ikke kan løses raskt eller ikke kan prioriteres, blir fortløpende logget i styrets handlingsplan og får frister med ansvarlig og blir overvåket inntil de er løst.

I tillegg til det tidkrevende arbeidet med å få på plass planer og budsjetter for større nødvendig ekstraordinært vedlikehold, har vi satt fokus på HMS.

Styret besluttet å budsjettere ordinært driftsbudsjett. Planlagt ekstraordinært vedlikehold utgiftsføres på egen konto slik at vi får bedre kontroll. Styrets leder har nå full oversikt over hele kontoplanen og kan styre kostnader mot kontoen der den er budsjettert når regnskapsroboten ikke foreslår riktig konto.

Årets sosiale sommerfest ble arrangert 22. august og holdt hus i styreleders leilighet på grunn av dårlig vær. Styret er svært takknemlig for den store innsatsen som ble utført av festkomitéen. Lammekjøttet og foredraget av Vebjørn Sand var innertier for ca. 30 beboere i godt humør!

PLANER FOR VEDLIKEHOLD OG FINANSIERING SOM ER VEDTATT

Dette er forelagt seksjonseierne i brev og lagt frem på informasjonsmøte 4.3.25.

A. Nødvendig ekstraordinært vedlikehold som er besluttet av styret:

Styrets viktigste oppgave er å sørge for best mulig forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen begrenset til ytre vedlikehold. Dette slik at seksjonseiernes verdier ikke forringes og holder tritt med utvikling av markedsprisen på eiendom i vårt område. Etterslep på vedlikehold er ikke i seksjonseiernes interesse. Styret har som mål å nullstille bygningsmassen slik at vi kan presentere hva som er ordinære driftskostnader overfor etablerte og fremtidige seksjonseiere.

Styret ved Lars Due og innleid sivilingeniør Trond Sverre har gjennomført et grundig søk i markedet for å finne kvalifiserte leverandører. Seks leverandører har vært på befaring, og valget av leverandør har falt ned på Albretsen & Groshening når det gjelder gjenoppretting av takrennefunksjonen for alle byggene og samtidig rehabilitering av takterrasser for Thorleif Haugs vei 1, 3 og 5.

1. Opprette takrennefunksjonen for alle bygg.

Oppsamling av vann fra takflatene er betydelig. Takrennenes funksjon er å hindre fuktskader ved å lede dette vannet bort fra bygget.

Status er at takrenner ikke blir rensed pga. manglende tilgjengelighet. Konsekvensene er at takrenner fylles med gress/ jord og ikke fungerer. Thorleif Haugs vei 1, 3 og 5 har skjulte takrenner. Vannet ledes ikke bort, men finner nye veier over renner og gjennom utette skjøter. Vi ser dette godt på vinteren når det henger istapper ned fra gesims og forkantbord. Når det gjelder takrennen for 7, 9, 75 og 77, så er disse bygget inn med en kasse som hindrer rens og vedlikehold og dette får samme konsekvenser som beskrevet for 1, 3 og 5.

Dette har allerede ført til råte på utsatte steder og situasjonen blir bare verre ettersom tiden går. De langsiktige konsekvensene av å ikke gjøre noe vil være mer omfattende fukt-/råteskader i gesims, tak og veggkonstruksjon. Målet er å få sammenhengende fall på membran og beslag fra taket og ned i ny åpen renne. Det er viktig med



riktig fuktsikring i dette området, gesimskassen er bygget rundt foten på takstolen og her kan vi ikke et tillate "litt" råte.

Samtidig med at takrennefunksjonen inkludert avrenning rundt takterrasser gjenopprettes vil gjennomføringer i taket ettersees, dette omfatter ventilasjonsrør, avløpsrør, piper, takvinduer og heishus. Problematikken rundt gjennomføringer er knyttet til fuktskader som følge av mangler ved membran/ beslag og luftlekkasjer/ kondensering.

Ytterligere informasjon om hva som kreves for å gjenopprette takrennefunksjonen samt bilder som dokumenterer behovet vil bli lagt frem på informasjonsmøtet 4. mars.

2. Omlegging av vannavløp på 5 topterrasser i Thorleif Haugs vei 1,3 og 5.

Avleiringer fra støpen medfører at avløpet går tett. Dette har allerede medført omfattende vannskader og tilfeller da potensielle vannskader så vidt har blitt avverget. Hensikten med omleggingen er å etablere en vannskadesikker løsning med avrenning fra terrassen og rett ut på tak/takrenne. Dette er i prinsippet det samme som er utført med terrassene i 7, 9, 75 og 77. Dette skjer mest kostnadseffektivt ved at arbeidene foregår samtidig med gjenoppretting av takrennefunksjonen i de samme byggene.

Kostnader for gjenoppretting av takrennefunksjonen for alle bygg + omlegging av vannavløp for topterrassene i 1, 3 og 5: Signert kontrakt lyder på 5.920.563kr. Vi må regne med at det kan dukke opp uforutsette kostnader etter at arbeidet er påbegynt.

Tidsplan for punkt 1 og 2:

Gjenoppretting av takrennefunksjonen for 1, 3 og 5 samt omlegging av vannavløp for topterrassene i disse byggene påbegynnes i august og slutføres i 2025. Gjenoppretting av takrennefunksjonen i 7, 9, 75 og 77 påbegynnes før sommeren 2026 og slutføres senest innen 30.9.2026.

3. Slutføre utskiftninger av råteskadde terrassedører og vinduer som er påbegynt av Hus og Gårdservice.

Her gjenstår levering for ca. 1,5 mill, hvorav likviditetsreserven ved årsskiftet bør kunne dekke opp dette.

4. Stanse årsaker til vannlekkasjer i garasjer.

Kostnadsestimat: Dette er en betydelig arbeidsoppgave, og vi kan først få sikkerhet når det gjelder kostnader etter at arbeidet er påbegynt med gravemaskin. Vi håper å få utført dette i 2025.

Finansiering av nødvendige ekstraordinære vedlikeholdskostnader.

Styret har besluttet å finansiere det ekstraordinære vedlikeholdet ved låneopptak som er avdragsfritt i to år. Renter belastes først når kreditten benyttes etter hvert som prosjektene ferdigstilles. Ferdigstilling av alle ekstraordinære nødvendige vedlikeholdskostnader forventes senest 30.9.2026. Hver enkelt seksjonseier står fritt til å innfri sin andel av fellesgjelden første gang i november 2026.

B. Periodisk vedlikehold som styret har besluttet å iverksette:

1. Å gjennomføre tiltak for å tilfredsstille lovens krav når det gjelder brannsikkerhet.

Vi har i dag en serviceavtale når det gjelder brannalarmer som er installert i Thorleif Haugs vei 7,9,75 og 77. Thorleif Haugs vei 1,3 og 5 har ikke installert brannalarm, og styret har i samsvar med lov besluttet at vi ikke installerer brannalarmer i disse byggene, men:

Vi må etablere årlig lovpålagt kontroll av brannslukkingsutstyr til en beskjeden årlig kostnad. Det som vil utløse en engangskostnad av en viss størrelse er oppgradering av rømmingsskilt, nye brannslukkingsapparater og etablering av branntegninger og dokumentasjon. Dette er lagt inn i vedtatt ordinært driftsbudsjett for 2025.

2. Å etablere systematisk ettersyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.



Vi har ingen fast avtale om ettersyn og vedlikehold av ventilasjonssystem i dag. Her har vi i første omgang inngått en avtale for å kartlegge nå-situasjonen. Ventilasjonsanlegg har normalt intervall på 3-5 år når det gjelder rens. Kondensator skal skiftes hvert 5. år og filter minimum én gang pr. år. Kostnader til dette dekkes opp innenfor vedtatt ordinært driftsbudsjett 2025.

Informasjon om ettersyn og vedlikehold av ventilasjon som har kommet etter 4.3.25

Aktiv Ventilasjon har nå utført første befaringsfor å kartlegge nå-situasjon og behov. Det viser seg at nesten ingen av leilighetene i 1, 3 og 5 har vifter som er tilgjengelige for rens fordi de er bygget inn. Man får da verken rensede kanaler eller selve vifta. Dette utgjør en brannsikkerhetsrisiko i tillegg til at viftene har lav eller ingen virkningsgrad. Ventilasjon i leilighetene i 7, 9, 75 og 77 drives av sentrale vifter. Dette gjør at tilgjengeligheten for rens av kanalene ikke ser ut til å være noe problem. Rapporten fra Aktiv Ventilasjon var ikke mottatt da vi skrev styrets årsberetning, og vi vil komme tilbake med mer informasjon om hva som blir anbefalt å gjøre så snart den er tilgjengelig.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 71X7A-BF555-MT871-P8N2Q-IFFH5-N7IHU



SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5 ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 784 486	4 530 643	4 791 000	4 977 515
Ladeinntekter EL-bil		82 271	51 501	45 000	75 000
Andre inntekter	3	52 311	4 553 079	51 000	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 919 068	9 135 223	4 887 000	5 112 515
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-20 445	-23 000	-18 333
Styrehonorar	5	-110 000	-145 000	-145 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 714	-11 164	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-147 540	-140 115	-149 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-92 991	-174 688	-135 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 634 296	-5 783 642	-3 055 000	-1 116 000
Forsikringer		-420 885	-471 369	-556 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-725 363	-633 877	-740 200	-840 000
Kostnader sameie		0	0	-129 600	0
Energi/fyring	10	-590 238	-477 383	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 538	-290 422	-291 600	-303 000
Andre driftskostnader	11	-825 599	-670 737	-773 000	-747 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 866 493	-8 818 841	-6 457 400	-4 172 333
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		1 052 575	316 381	-1 570 400	940 182
Innbetalt andel fellesgjeld		456 211	1 514 178	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 508 786	1 830 559	-1 570 400	940 182
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 374	68 099	0	45 000
Finanskostnader	13	-404 651	-443 610	-520 000	-396 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-344 277	-375 511	-520 000	-351 000
ÅRSRESULTAT		1 164 509	1 455 048	-2 090 400	589 182
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 164 509	1 455 048		



SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5 ORG.NR. 986 140 492, KUNDENR. 1192

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 017	9 588
Forskuddsbetalte kostnader		245 932	323 507
Andre kortsiktige fordringer	14	3 621	83 833
Energiavregning	16	229 985	141 117
Driftskonto OBOS-banken		1 785 597	873 599
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		2 280 157	1 431 649
SUM EIENDELER		2 280 157	1 431 649
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15 og 17	-3 542 571	-4 707 079
SUM EGENKAPITAL		-3 542 571	-4 707 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 553 042	5 678 401
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 553 042	5 678 401
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 464	71 468
Leverandørgjeld		207 216	338 727
Skyldige offentlige avgifter	19	2 820	0
Påløpte renter		2 185	35 152
Påløpte avdrag		0	9 481
Annen kortsiktig gjeld		0	5 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		269 685	460 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 280 157	1 431 649
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025

Styret i Sameiet Voksenkolleveien 5

Morten Sæther

Halvor Gløersen

Lars Fredrik Due

Sverre Lie

Ann Helen Moen



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	3 738 336
Kapitalinnkalling	1 200 002
Lånekostnad I (Adm-avtale)	526 182
TV/Internett	291 600
Garasje	24 600
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	3 766
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 784 486

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	52 276
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	52 311

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 714.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Wahl-Larsen AS	-33 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 381
Utbetaling til Einar Nicolay Von Zernichow - bygningstekniske saker 2023	-20 000
Attend IT	-30 141
SUM KONSULENTHONORAR	-92 991

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

Hovedentreprenør II Brafas AS	-70 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-70 000
Drift/vedlikehold bygninger	-996 599
Drift/vedlikehold VVS	-6 410
Drift/vedlikehold elektro	-112 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 235
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 857
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 612
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 634 296

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-509 753
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-209 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-725 363

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-512 322
Andre fyringskostnader	-77 916
SUM ENERGI / FYRING	-590 238

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-180 000
Annet driftsmateriale	-5 125
Vaktmestertjenester	-272 248
Renhold ved firmaer	-153 475
Snørydding	-142 289
Andre fremmede tjenester	-48 303
Kontor- og datarekvisita	-2 860
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-70
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 678
Bank- og kortgebyr	-2 882
Øreavrundning	-4
Velferdskostnader	-9 333
Tap på fordringer	-132
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-825 599

Lokalleie er belastet entreprenøren Brafas ved at sluttoppgjøret med Brafas blir redusert med kr 180 000.

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

Renter bank	8 112
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	785
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 477
SUM FINANSINNTEKTER	60 374

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-404 589
Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-404 651

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN Avregning	3 621
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 621

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 255 231
Egenkapital fra admin tidligere	3 782 943
Egenkapital fra admin 2024	456 211
Reduksjon EK fra admin	-526 494
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 542 571

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-92 160
SUM INNTEKTER	-92 160

KOSTNADER

Administrasjon	-11 520
Vedlikehold	50 010
Gass	132 180
SUM KOSTNADER	170 669

Uoppgjorte avregninger	151 476
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	229 985
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir



krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-10 058 769
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	597 425
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 359
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 782 943
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 553 042

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Avsatt skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 820



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Regnskapsfører har bokført kapitalinnhenting på 1.200.000kr slik at det fremstår som driftsinntekt. Det er hovedårsaken til at det ser ut som om vi har høyere driftsinntekter enn budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at mindre av det planlagte nødvendige ekstraordinære vedlikeholdet er utført i forhold til det som var planlagt.

Resultat

Årets resultat på kr 1 164 509 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 010 472.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 1192 Selskapsnavn: SAMEIET VOKSENKOLLEVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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
E-post: oef@obos.no

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