



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 036 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ 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: 08.05.2025

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, 28.05.2025



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		26 447 178	22 403 501
Sum inntekter		26 447 178	22 403 501
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	170 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 562	15 004
Annen driftskostnad		6 083 111	7 401 185
Sum kostnader		6 264 824	7 586 198
Driftsresultat		20 182 354	14 817 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 649	34 268
Sum finansinntekter		16 649	34 268
Annen finanskostnad		9 847 726	8 515 835
Sum finanskostnader		9 847 726	8 515 835
Netto finans		-9 831 077	-8 481 566
Resultat før skattekostnad		10 351 277	6 335 736
Årsresultat		10 351 277	6 335 736
Totalresultat		10 351 277	6 335 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 351 277	6 335 736
Sum overføringer og disponeringer		10 351 277	6 335 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		63 257	73 819
Sum varige driftsmidler		441 933 257	441 943 819
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		75 730	71 948
Sum finansielle anleggsmidler		75 730	71 948
Sum anleggsmidler		442 008 987	442 015 767
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 722
Andre fordringer		445 478	204 102
Sum fordringer		445 478	209 824
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		721 657	2 377 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 657	2 377 992
Sum omløpsmidler		1 167 135	2 587 817
SUM EIENDELER		443 176 121	444 603 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		825 000	825 000
Sum innskutt egenkapital		825 000	825 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		133 414 239	123 062 962
Sum opptjent egenkapital		133 414 239	123 062 962
Sum egenkapital		134 239 239	123 887 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 862 285	186 178 197
Øvrig langsiktig gjeld		132 632 632	132 630 908
Sum annen langsiktig gjeld		308 494 917	318 809 105
Sum langsiktig gjeld		308 494 917	318 809 105
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 374	940 872
Leverandørgjeld		389 732	863 666
Annen kortsiktig gjeld		-140	101 978
Sum kortsiktig gjeld		441 966	1 906 517
Sum gjeld		308 936 882	320 715 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 176 121	444 603 583



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431173

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 036 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ 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: 08.05.2025

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 447 178	22 403 501
Sum inntekter		26 447 178	22 403 501
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	170 009
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 562	15 004
Annen driftskostnad		6 083 111	7 401 185
Sum kostnader		6 264 824	7 586 198
Driftsresultat		20 182 354	14 817 302
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 649	34 268
Sum finansinntekter		16 649	34 268
Annen finanskostnad		9 847 726	8 515 835
Sum finanskostnader		9 847 726	8 515 835
Netto finans		-9 831 077	-8 481 566
Resultat før skattekostnad		10 351 277	6 335 736
Årsresultat		10 351 277	6 335 736
Totalresultat		10 351 277	6 335 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		10 351 277	6 335 736
Sum overføringer og disponeringer		10 351 277	6 335 736



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	441 870 000	441 870 000
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	63 257	73 819
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	441 933 257	441 943 819
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	75 730	71 948
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	75 730	71 948
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	442 008 987	442 015 767
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		5 722
-----------------	--	-------

Andre fordringer	445 478	204 102
------------------	---------	---------

Sum fordringer	445 478	209 824
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	721 657	2 377 992
-------------------------------------	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	721 657	2 377 992
---	---------	-----------

Sum omløpsmidler	1 167 135	2 587 817
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	443 176 121	444 603 583
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	825 000	825 000
Sum innskutt egenkapital	825 000	825 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	133 414 239	123 062 962
Sum opptjent egenkapital	133 414 239	123 062 962
Sum egenkapital	134 239 239	123 887 962
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 862 285	186 178 197
Øvrig langsiktig gjeld	132 632 632	132 630 908
Sum annen langsiktig gjeld	308 494 917	318 809 105
Sum langsiktig gjeld	308 494 917	318 809 105
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 374	940 872
Leverandørgjeld	389 732	863 666
Annen kortsiktig gjeld	-140	101 978
Sum kortsiktig gjeld	441 966	1 906 517
Sum gjeld	308 936 882	320 715 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	443 176 121	444 603 583



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS 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



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. 649
ROLF HOFMOS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ROLF HOFMOS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/649>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt
7. Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt
8. Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk
9. Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).
10. Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i ROLF HOFMOS 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
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0649 Rolf Hofmos Borettslag.pdf

2. 649 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ordlyden i dagens § 5.1 bør inneholde enkelte presiseringer. Kursivskrift er nye forslag.

§ 5.1.

(1) Andelseieren har ansvaret for alt innvendig vedlikehold i boligen, og skal holde boligen og andre rom som tilhører boligen i forsvarlig stand.

(2) Dette vedlikeholdet omfatter alle dører og vinduer innvendig, synlige rør unntatt radiatorrør som går gjennom leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, el-anlegg, varmekabler, inventar, utstyr inklusive WC og vasker, *radiatorer og radiatortermostater* og ulike apparater.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, lås til inngangsdør og verandadør, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Kostnader ved utskiftning av verandadør som er påført skade på grunn av manglende vedlikehold, herunder manglende fjerning av snø, belastes andelseier.

Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter, og borettslagets servicepartner på VVS skal brukes. Dersom skader skjer på grunn av beboers handlinger, kan



andelseier belastes hele eller deler av kostnaden ved reparasjon eller utskiftning. Dette gjelder også skade på radiatorrør.

Reparasjon og utskiftning av kjøkkenhette er andelseiers ansvar. Kostnader til bytte av ventilasjonsvifte som er plassert på tak, eventuelt i kjeller, fordeles mellom andelseier og borettslaget. Egenandel tilsvarende viftens innkjøpspris belastes andelseier, installasjon bekostes av borettslaget.

Kostnader knyttet til utbedring og eventuell utskiftning ved selvforskyldt skade på vinduer og dører belastes andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. *Dette må utføres på en slik måte at skjulte rørkoblinger ikke løsner og forårsaker vannlekkasjer. Ved tvil skal styret kontaktes.* Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Forslag til vedtak

Endring legges inn i vedtektene.

Sak 7

Endring av vedtektene § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ordlyden i dagens § 5.2 (1) og (2) endres. Kursivskrift er nye formuleringer, og setning med fet skrift fjernes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør samt annet utvendig areal.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har også ansvaret for vedlikehold av radiatorer, men ikke radiatortermostater.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene

Sak 8

Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Stortinget endret reglene for kortvarig utleie i borettslag og sameier fra 1. januar 2020:



Fra 1. januar 2020 har det vært tillatt å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret.

A) Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleieperioden.

B) Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.

C) Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Styret mener derfor at denne teksten også skal inn i borettslagets vedtekter § 4-2 (3) siste setning..

Følgende tekst legges til i §4-2(3):

Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt inntil 30 dager i året uten styrets samtykke. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke tillatt å utvide grensen utover 30 dager.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 9

Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag er å endre annet avsnitt slik at tidspunktet for når støyende arbeid skal opphøre flyttes fra klokka 2200 til 2100. Boring etter klokka 2100 er et annet problem for mange fordi lyden bærer godt i betongvegger og tak/gulv. Høy musikk bør heller ikke tillates etter klokka 2200 av hensyn til beboeres nattesøvn.

§ 2 – Ro

Beboere i borettslaget plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støyende arbeid, det vil si boring og banking må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På alle hverdager mellom klokken 2100 og 0700 er støyende arbeid ikke tillatt, dersom det ikke er arbeid som må utføres for å ivareta hensynet til liv, helse eller store materielle verdier. På søn – og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Støyende arbeid er heller ikke tillatt etter klokken 1600 på påske- pinse- og julaften. Bruk av vaskemaskin, og høy musikk er ikke tillatt etter klokken 2200.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen som kan medføre unormalt mye støy bør naboene varsles på forhånd ved oppslag i oppgangen.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.



Sak 10

Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Forslag fremmet av:

Inge Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser

Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer.

Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny):

Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil utarbeide retningslinjer for farge, design, leverandør(er)montering og øvrig ansvarsforhold m.m. Styret vil ikke tillate montering av zip screen før retningslinjene er utarbeidet.

Forslag til vedtak

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer. Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny): Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Juan Pablo Verano

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:



- Daiva Olsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Mølbach
- Lars-Erik Sjøling
- Torny S. Larsen

Sak 12

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:

- Grethe Neufeld

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Solstad



Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen besto styret av Grethe Neufeld (til 2026), styreleder, Geir Solstad (til 2026), Jan Ove Fjællingsdal (til 2026), Raymond Olsen (til 2025) og Juan Pablo Verano (til 2025).

Varamedlemmene som ble valgt for ett år var Elisabeth Mølbach, Lars Sjøling, Ole Hellum og Alexander James Ugland

Styrets sammensetning og arbeidsform:

På konstituerende styremøte ble Geir Solstad valgt som nestleder.

Styret har hatt styremøte ca. en gang i måneden. Fra fjorårets generalforsamling til og med april 2025 er det avholdt 12 styremøter. I denne perioden har styret flere saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventuelt saker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder sørger for den daglige driften av borettslaget. Hun har kontakt med ulike tjenesteleverandører, håndterer akutte arbeidsoppgaver og er den som svarer på e-poster, brevpost, telefoner og SMS til borettslaget. Utover dette har også nestleder og to av de andre styremedlemmene arbeidsoppgaver og ansvarsområder som de tar seg av mellom styremøtene.

Kommunikasjon:

Styret mener at god kommunikasjon med beboerne er viktig. Borettslaget bruker Vibbo som hovedinformasjonskanal om borettslaget. Denne oppdateres jevnlig, og sidene er supplert med en lukket gruppe på det sosiale nettverket Facebook, som gir mulighet for beboerne til å kommunisere med hverandre.

Styret har i særskilte tilfeller informert beboerne ved oppslag i oppgangene og utsendelse av informasjonsskriv til hver enkelt.

Mye av den øvrige dialogen mellom styret og beboerne foregår ved e-post til styret. Disse håndteres stort sett av styreleder. Borettslaget mottar en relativt stor mengde e-poster. Leder forsøker å besvare dem så raskt som mulig.

Det er også ved behov mulig å kontakte styreleder pr telefon/ SMS. Styreleder mottar mange slike henvendelser, ikke minst når det dukker opp akutte hendelser knyttet til driften av borettslaget, i første rekke garasjeanlegget og tidvis heisene.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

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

Styret jobber med det systematiske HMS-arbeidet. Til dette brukes HMS-verktøy levert av OBOS. Med dette som utgangspunkt er det utarbeidet en HMS- plan for borettslaget, og det er gjennomført vernerunder.

Driftstjenester/ serviceavtaler:



Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtaler om leveranse av driftstjenester. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene. Vaktmester Øst overtok ansvaret for vaktmester- og gartnerstjenestene våre fra august 2024.

Styret henter inn fagfolk for årlige kontroller og løpende reparasjoner og har serviceavtale med rørlegger, låsesmed, brannvifter, heismontør, elanlegg, taktekker, ledelys og brannvarslingsanlegg.

Automatisk parkeringsanlegg:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har hatt flere driftsstanser. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettledningen for bruk av flåtene. Rettledningen henger på en eller flere av stolpene ved innkjøringen til anlegget i garasjen. Det er vektbegrensninger på flåtene. Denne grensen er vekt 2 tonn, lengde 5 meter og bredde 1,90. Dette er angitt i rettledningen og i ordensreglene.

Det er dessuten viktig at brukerne ved en driftstans sjekker om stansen skyldes blokkerte fotocellesensorer. Disse sensorene er plassert nede på vegg på begge sider av anlegget. Løsøre som ligger mellom flåtene, kan også blokkere sensorene. Sjekk derfor dette. Feilparkerte biler kan også være årsak til blokkering. Sørg derfor for at bilen står helt inntil stopperen som skal være montert i forkant. Enkelte ganger slår sikkerhetsplaten som er montert på flåtens forkant ut, og den vil blokkere sensorene. For å få denne platen tilbake på plass må flåten flyttes manuelt. Det gjøres ved å holde inne den grønne knappen som er plassert på venstre side av flåtens forkant. Når en holder knappen inne, kan en annen skyve flåten. Sikkerhetsplaten går tilbake i posisjon og anlegget skal dermed fungere. De ulike momentene bør sjekkes før styret varsles.

Anlegget fikk en nødvendig overhaling og utskiftning av slidedeler våren 2020. Høsten 2023 ble det igjen utført omfattende arbeider med utskiftning av hjul, skinner og to plattformer. Men mange motorer er slitt og man må regne med større kostnader til bytte av både motorer og kretskort i tida fremover.

Driften av garasjeanlegget føres som et eget underregnskap i borettslagets regnskap. Beboere uten garasjeplass belastes ikke for utgifter til driften av anlegget. På grunn av de store kostnadene til vedlikeholdet av anlegget, økte leieprisene med 100 kr sommeren 2023, og ytterligere 100 kr fra 1. januar 2024. Man må regne med flere økninger i årene fremover med tanke på stadig dyrere vedlikeholds- og utbedringsarbeider. På sikt må anleggene også byttes ut. Per i dag koster en slik utskiftning ca. 13 millioner kroner. Vi må regne med at prisen har steget med ytterligere et par millioner før det er aktuelt å bytte ut anlegget.

Flåtene i garasjen er et pengesluk, og i 2023 hadde vi utgifter på ca. 800 000 kr. De største postene omfattet sliping av strømklosser, bytte av hjul, bytte av to plattformer mm. med samlet pris på 620 000,- kr. I tillegg er det årlig service, vask i garasje ifm service, utrykninger og bytte av kretskort og enkelte motorer. I 2024 var kostnadene til service, reparasjoner mv. ca. 420 000 kr.

Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Beboere har ikke adgang til å bruke gjesteplass og skiltingen er tydelig. Unntaksvis kan styret tillate kortvarig parkering på gjesteplass hvis p-anlegget står. Men i slike tilfeller skal styret varsles, og tillatelse skal innhentes. Parkering/stans på gangveiene er ikke tillatt av hensyn til gående og lekende barn. I forbindelse med flytting kan man imidlertid få særskilt tillatelse fra styret for å parkere foran egen inngangsdør.

Innbrudd/skadeverk:

Kameraovervåkingen av garasjen har hatt en preventiv effekt på uheldig kjøring mot garasjeporten, men den fanger ikke opp aktivitet i andre deler av garasjeanlegget. Det viktigste man kan gjøre for å hindre innbrudd i biler, er å påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen før porten lukkes. Det har vært enkelte innbruddsforsøk og innbrudd i boder. Innbruddsikringen på ytterdørene fungerer, men folk med uærlige hensikter har likevel sluppet inn i borettslaget. Det skyldes enten at enkelte har sluppet inn folk som ringer



på, eller har hatt et haleheng. Dette betyr at man bare slipper inn folk man har en avtale med. Loddselgere og andre selgere, folk som skal til andre beboere osv. skal ikke slippes inn. Kommer noen rett bak deg på vei inn hoveddøra, stans og spør hvis du ikke gjenkjenner vedkommende (gjerne med et smil[]).

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I mai 2024 hadde borettslaget en svært vellykket dugnad og mange beboere stilte opp med stor arbeidsglede. En flott anledning til å bli kjent med nye beboere!

Renovasjon:

Det er enkelte beboere som setter fra seg søppel i fellesarealene innendørs og ved avfallspunktene utendørs. Det er ikke tillatt, og det skaper ekstraarbeid for vaktmester og andre beboere. Pappesker skal rives/skjæres i stykker og kastes i papiravfallspunktet. Ingen av de øvrige søppelkassene på borettslagets fellesområder skal brukes til husholdningssøppel.

Høsten 2023 fjernet vi tilgangen til det ene restavfallspunktet ved nr. 15, etter en prøveperiode på tre uker. Bakgrunnen for dette var halvfulle brønner og et ønske om å redusere kostnadene til renovasjonen. Ved å stenge den ene avfallsbrønnen reduserte vi kostnadene med ca. 84 000 kr på årsbasis.

I januar 2025 fjernet vi de to søppelkassene ved garasjenedgangen. Bakgrunnen for dette var at avfall som ikke hører hjemme i restavfall ble kastet der. Dette gjaldt pappesker og løsøre. I tillegg ble kassene også benyttet av andre enn våre beboere. Etter noen ukers prøveperiode kunne vi slå fast at avfallsbrønnen er tilstrekkelig for behovet vårt, og kassene ble fjernet. Dette betyr også en årlig besparelse i renovasjonsavgift på ca. 40 000 kr i året.

Vi oppfordrer alle til å bruke egen bod for å oppbevare gjenstander som skal kastes (og som ikke hører hjemme i restavfall eller pappbrønner) å benytte anledningen til å kaste ting når konteiner kommer på vårparten, vanligvis i mai. Det er ikke tillatt å sette møbler, dører og annet løsøre i fellesarealene i kjellerne. Vi oppfordrer også beboerne til å bruke retur- og gjenbruksstasjonen på Kampen.

Hvite- og brunevarer må leveres ved EI-forhandleres returpunkt. Elektriske artikler skal heller ikke kastes i konteiner. Vaktmester kan være behjelpelig – mot betaling – for bortkjøring av avfall, løsøre mm.

Byggetekniske forhold:

AF bygg innrømmet utvidet garanti på tettearbeidene i forbindelse med vannlekkasjene i garasje og kjellere frem til april 2018. Det har ikke vært vanninnslag som skyldes tilsvarende forhold siden 2018. AF bygg vil i henhold til lovregler om foreldelse ikke akseptere ansvar for lekkasjer som oppstår i årene fremover.

Ventilasjonsvifter på tak:

Som kjent har hver leilighet vifte til avtrekk fra kjøkken og bad plassert på taket, eventuelt i kjeller. Viftenes levetid varierer, særlig gjelder dette de som er på taket.

Det er en egenandel på kr 3000,- for vifteskift. Styret kjøper inn et større antall vifter til en kostpris per vifte på ca. 3600,- kr, og nærelektrikeren vår; Kampen Installasjon sørger for fagmessig installasjon.

Vedlikeholdet av ventilatorene på kjøkkenet er dessuten en viktig del av driftssikkerheten og levetiden på takviftene. Stikkkontakten til viften – den er i ventilatorskapet, må ikke tas ut. Da stanser viften og det vil på sikt føre til viftehavari. Hyppig rengjøring av ventilatorfilteret er også svært viktig.

Forsikringsaker:

Borettslaget hadde ingen forsikringskader i 2024. Styret forsøker på ulike måter å bevisstgjøre beboerne for å unngå lekkasjeskader. Enkelte forhold lar seg vanskelig forebygge, men hver enkelt har et ansvar for å



forhindre lekkasjer fra åpne VVS-installasjoner og påse at det elektriske anlegget er i orden. Brannforebygging hos den enkelte er også svært viktig. Andelseier kan belastes med egenandel ved skade dersom skaden skyldes dårlig/manglende vedlikehold der andelseier har vedlikeholdsansvar, eller ved uaktsomhet fra andelseiers side.

Styrerom:

Styret bruker det kombinerte vaktmester/ styrerommet til både arkiv, materiallager, møtelokale og administrasjonslokale. Dette fungerer meget bra.

Utførte prosjekter i 2024:

- Mindre utbedringsarbeider på takene.
- Beslutning om å installere GTE-PRO delstrømsfilter med pumpe, magnet og vakuumavgasser på sirkulasjonsvannet til radiatorvannet vårt. Dette for å hindre at skitt og partikler tetter kraner og skader radiatorene. Arbeidet ble utført i januar 2025. Det ble også montert en automatisk påfyllingsløsning. Dette skal sikre at trykknivået holdes stabilt når beboerne lufter radiatorene sine.
- Maling av enkelte korridorer

Utførte prosjekter i 2023:

- Installasjon av røykdetektorer i alle bodområder vår/sommer 2023.
- Installasjon av såkalte summere(brannvarslere) i annenhver etasje i korridorene i alle blokkene vår/sommer 2023.
- Brannvarslingsanlegget vårt er nå soneinndelt slik at ved brann i 11 varsles 13 og 15 (felles garasje med 11), men ikke 17 og 19. Ved brann i 17 og 19 varsles ikke 11, 13 og 15.
- Orienteringsplan med oversikt over alle detektorer i alle blokker er gjort tilgjengelig for Brann- og redningsvesenet ved brannsentralen i nr. 11.
- Alle brannslanger i boenhetene ble fjernet og erstattet med miljøslukkere vinter 2023.
- Nye LED-baserte nødlis/markeringslys og ledelys ble installert i alle blokker høsten 2023.
- Blandeventilen som sørger for riktig temperert varmtvann, ble byttet i november.
- Flere sprekker i garasjegulvet/taket mellom U2 og U3 ble tettet våren 2023.
- Store reparasjonsarbeider ble utført på flåteanleggene i U2 og U3 høsten 2023.
- Mindre utbedringsarbeider på takene.

Utførte prosjekter i 2022:

- Nye sykkelstativ ved nr. 15 og ved nr. 17 (finansiert av miljømidler fra OBOS)
- Ekstra benk ved nr. 17 (finansiert av miljømidler fra OBOS),
- Spyling av alle bunnledninger
- Utvidet wifi i garasjen
- Overgang til betaling via app for lading av elbil
- VVS-sjekk i 13 leiligheter
- Utdeling av nye røykvarslere med tiårs batterilevetid
- Påbegynt prosjektering av utvidelse av brannvarslingsanlegget i fellesarealene.



Utførte prosjekt i 2021

- Maling av alle fasader, beising av trepanel og utskiftning av råtnede paneler samt maling av vinduer med behov.

Utførte prosjekter i 2020

- Beising av trepanel på østsiden av blokkene sjette etasje og enkelte verandaer i femte etasje.
- Bytte av hengsler på alle hovedinngangsdører
- Oppgraving, ny fyllmasse og asfaltering ved begge nr. 15 innganger.
- Graving/tetting ved ventilasjonsrør nr. 19.
- Stedvis maling av korridorer. Reparasjon og utskiftning av slidedeler på flåteanlegget i garasjen.

Utførte prosjekter i 2018/19:

- Planting av to trær på plenen ved nr. 17 og 19.
- Maling av vegger i garasjen, samt enkelte korridorer og dører i de ulike oppgangene
- Høytrykksspyling av verandaer
- Klamring/utbedring av enkelte innvendige nedløpsrør som ikke tålte påkjenningen ved store nedbørsmengder våren/sommeren 2019
- Heving av asfaltkant ved hhv garasjenedkjøring og dør ved garasje for å unngå vanninntrenging ved store nedbørsmengder.
- Bytting av alle armaturer i korridorene byttet til sensorbaserte LED-armaturer.

2016 Bytting av armaturer i bodarealer

2015 Beising av trepanel på fasade og utskifting av armaturer i garasjen

2014 Fjerning av sandkasser og opparbeiding av sitteområde.

2011 Gjerde og opparbeiding uteområdet

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Parkering:

Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegg, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, finansieres fullt ut av den enkelte kjøper og eies ikke av borettslaget. Det er totalt syv MC-plasser Disse er en del av borettslagets eiendom og leies ut til beboere for kr 150 kr per måned.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i U2. To av plassene er lade plass for elbiler i ukedagene, den tredje er lade plass alle dager. I helgene er to av plassene gjesteplasser. Gjesteparkering utenfor disse plassene er ikke tillatt, men via Facebook-gruppa vår er det mulig å undersøke om det er en ledig p-plass. Denne muligheten brukes flittig av beboerne, særlig i helgene da behovet åpenbart er størst.

Dersom en av de åtte omsettelige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om eierskifte både til OBOS v/innbetalingservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten.



Elbil-lading:

Beboer med egnet garasje plass kan installere ladeutstyr, men alle kostnader til installasjon og bruk betales av beboer. Retningslinjer for installasjon med mer er tatt inn i vedtektene. Det er per i dag tre felles lade plasser for elbiler i garasjen.

Disse plassene var opprinnelig gjesteparkerings plasser og to brukes fortsatt som gjesteparkering i helgene, det vil si fra fredag klokka 1600 til mandag klokka 0800. Beboere som vil benytte lade plassene må melde dette til styret.

Nøkler/skilt:

Nøkler til hovedinngangsdør må bestilles hos styret. Styret må ha skriftlig bestilling fra eier, der det oppgis nøkkelnummer, antall og adresse for tilsendelse av nøkkel per postoppkrav. Nøkkel til egen inngangsdør kan beboer selv få fil. Styret sørger for å oppdatere navnelisten ved ringepanelet ved eier/beboerskifte. Postkasseskilt bestilles også hos styret. Styret minner om at alle skal ha et postkasseskilt, selvlagde lapper m.m. gir et uryddig inntrykk og er ikke tillatt.

Renhold:

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013. Oppgangene/korridorene/trappene vaskes hver tirsdag. Mattene skiftes hver måned sommerstid og hver fjortende dag vinterstid. Beboerne bør fjerne dørmattene sine slik at renholder får vasket også foran dørene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1740275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som melder inn skaden til forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret delte ut nye røykvarslere med 10 års holdbarhet til alle beboere i desember 2022.

I februar 2023 ble alle brannslangene hos beboerne fjernet og erstattet med brannslukkere (miljøslukkere som er vannbaserte). Styret anbefaler at man i tillegg har et brannslukningstepp og sprayslukkeboks lett tilgjengelig for bruk på kjøkken.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret med unntak av teppe og sprayslukkeboks, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (Bruksoverlating):

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

Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt i inntil 30 dager i året uten styrets samtykke.

Forkjøpsrett:

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside www.telia.no

Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia i 2023 (mvf januar 2024), og beboerne betaler 410 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 250/200mbps. Denne nye treårs-avtalen gir beboerne større fleksibilitet til en lavere pris enn tidligere, men bredbåndshastigheten er redusert. Den enkelte har imidlertid mulighet til å velge høyere hastighet ved å bruke TV-poeng osv.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert fjernvarme til fellesanlegg fra Hafslund Oslo Celsio.

Entelios lever strøm til borettslaget til belysning mm. i fellesarealene.

AMS måling av energi:

Alle beboere fikk installert AMS-måler i løpet av høsten 2021.

Fjernvarme:

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Oslo Celsio sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje.

Energimerking:

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

Faktureringsrutiner for energi:

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere som ble gjort våren 2021. Bakgrunnen for dette var at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i anbudsrunder med aktuelle leverandører kom ISTA klart best ut. Beboerne innbetaler et månedlig konto beløp for varmtvann og varme over fellesutgiftene (husleien) og det er én årlig avregning (31.12.). A konto beregningen blir dessverre sjelden presis fordi forbruk av radiatorvarme vill variere avhengig av hvor kald og lang vinteren er.



Til generalforsamlingen i Rolf Hofmos Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolf Hofmos 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0649 Rolf Hofmos 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, 27.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		681 300	2 317 753
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 351 277	6 335 736
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 562	15 004
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-906 697	-948 827
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-9 409 215	-7 037 179
Innsk. øremerk. bankkto		-2 058	-1 187
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		43 869	-1 636 453
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		725 169	681 300

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 167 135	2 587 817
Kortsiktig gjeld		-441 966	-1 906 517
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		725 169	681 300



ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 398 540	9 112 251	9 598 284	10 134 912
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 034	5 542 293	5 681 716	6 153 088
Garasjer	10	675 000	437 600	675 000	675 000
Ladeinntekter EL-bil		111 753	80 567	70 000	100 000
Andre inntekter	3	57 636	193 611	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 037 963	15 366 322	16 025 000	17 063 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 009	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-145 000	-149 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-10 562	-15 004	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-12 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-202 345	-192 160	-202 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-32 063	-14 592	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 361 717	-1 851 155	-814 500	-1 133 000
Forsikringer		-393 571	-371 494	-366 050	-439 000
Kommunale avgifter	9	-1 374 529	-1 206 682	-1 352 000	-1 544 200
Garasjer	10	-426 985	-883 600	-350 000	-400 000
Energi/fyring	11	-483 329	-782 323	-150 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-810 810	-1 051 420	-810 000	-842 000
Andre driftskostnader	12	-948 888	-1 002 634	-939 500	-949 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 264 824	-7 586 198	-5 210 200	-6 245 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		10 773 139	7 780 123	10 814 800	10 817 800
Innbetalt andel fellesgjeld		9 409 215	7 037 179	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 182 354	14 817 302	10 814 800	10 817 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	16 649	34 268	0	0
Finanskostnader	14	-9 847 726	-8 515 835	-9 847 000	-9 563 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 831 077	-8 481 566	-9 847 000	-9 563 000
ÅRSRESULTAT		10 351 277	6 335 736	967 800	1 254 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 351 277	0		
Til annen egenkapital		0	6 335 736		



ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994 036 971, KUNDENR. 649

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	63 257	73 819
Miljøbankkonto, øremerket		75 730	71 948
SUM ANLEGGSMIDLER		442 008 987	442 015 767
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 722
Forskuddsbetalte kostnader		364 107	161 224
Andre kortsiktige fordringer	17	40 596	42 878
Energiavregning	22	40 774	0
Driftskonto OBOS-banken		712 433	1 612 280
Sparekonto OBOS-banken		3 336	319 216
Sparekonto OBOS-banken II		5 888	446 497
SUM OMLØPSMIDLER		1 167 135	2 587 817
SUM EIENDELER		443 176 121	444 603 583
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5 000		825 000	825 000
Opptjent egenkapital	18	133 414 239	123 062 962
SUM EGENKAPITAL		134 239 239	123 887 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	175 862 285	186 178 197
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	71 632	69 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		308 494 917	318 809 105



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		389 732	863 666
Påløpte renter		52 374	865 418
Påløpte avdrag		0	75 454
Energiavregning	23	0	85 785
Påløpte kostnader		0	16 194
Annen kortsiktig gjeld	24	-140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		441 966	1 906 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 176 121	444 603 583

Pantstillelse	25	310 909 000	310 909 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld

Jan Ove Fjællingsdal

Raymond Olsen

Juan Pablo Verano

Geir Solstad



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 skattetrekkkonto 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 andelseierens 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	4 955 820
Kapitalkostnader IN-lån II	1 352 269
Kabel-TV	811 800
Eiendomsskatt	62 416
Diverse	18 675
Ekstra kjellerbod	8 400
Eiendomsskatt	-59 652
Kapitalkostnader på IN-lån	9 020 626
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 210
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 435
Overført til kapitalkostnader	-10 398 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 797 459

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-2 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 795 034

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vifteutbytte	12 000
Miljøfond	33 437
Nettinnbetalinger	699
Oslo Kommune 2023	4 185
Porttelefon	3 875
Bytte av radiatortermostat	3 440
SUM ANDRE INNTEKTER	57 636

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 145 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

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

Juridisk bistand	-19 500
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
SUM KONSULENTHONORAR	-32 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 841
Drift/vedlikehold VVS	-361 268
Drift/vedlikehold elektro	-127 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 061
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 361 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 084 679
Renovasjonsavgift	-289 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 374 529

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	675 000
SUM INNETEKTER GARASJER	675 000

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-426 596
Vakthold	-1 589
El-lader	1 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-426 985

SUM GARASJER**248 015****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-252 866
Andre fyringskostnader	-230 463
SUM ENERGI / FYRING	-483 329

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-10 289
Diverse leiekostnader/leasing	-84 741
Driftsmateriell	-888
Vaktmester tjenester	-235 031
Renhold ved firmaer	-547 949
Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-32 458
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-56
Telefon, annet	-975
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 945
Konstaterte tap	-5 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-948 888

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 281
Andre renteinntekter	206
SUM FINANSINNTEKTER	16 649

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 039 836
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-771 392
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 378
Renter på leverandørgjeld	-120
SUM FINANSKOSTNADER	-9 847 726

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	404 070 000
SUM BYGNINGER	404 070 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr. 133/bnr.20. G.nr. 237/b.nr. 32 og 33.

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera			
Tilgang 2014	21 367		
Avskrevet tidligere	-21 366		
			1
SYKKELSTATIV			
Tilgang 2022	83 413		
Avskrevet tidligere	-11 817		
Avskrevet i år	-8 341		
			63 254
Søppelhus			
Kostpris	55 300		
Avskrevet tidligere	-55 299		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	19 990		
Avskrevet tidligere	-17 768		
Avskrevet i år	-2 221		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			63 257
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-10 562

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		40 596	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		40 596	

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		18 704 652	
Egenkapital fra IN tidligere år		114 269 772	
Egenkapital fra IN 2024		9 409 215	
Reduksjon EK fra IN		-8 969 400	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		133 414 239	

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 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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (OBBK02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	797 671	
Nedbetalt i år	319 385	-482 944

OBOS (OBBK01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-44 187 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 650 335	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	587 312	
Nedbetalt tidligere, IN	19 576 329	
Nedbetalt i år, IN	1 048 170	-13 324 854

OBOS (1OB928)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2009	-265 122 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	94 693 443	
Nedbetalt i år, IN	8 361 045	-162 054 487
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-175 862 285

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS	Første avdrag er 30/11-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4027		100
4025		300
2001		350
1005		500
4012		650
1008, 3002		700
6002		800
5025		850
6017		1 050
1016, 4019		1 200
1017		1 400
5030		1 450
2004		1 650
5007		1 700
4026		1 750
1011, 2010		1 850
1004, 1010, 5014		1 900
2011		1 950
2018		2 000
3011		2 050
1027, 4011		2 150
1001, 2027, 2029, 2030, 3003, 4004		2 250
5011		2 250
1018, 3007, 3028, 3029, 3030, 4003		2 300
5004, 5029		2 300
1023, 2005, 2014, 5008		2 350
1012, 4028		2 400
3005, 5019		2 450
2002, 2012		2 500
4005, 5027		2 550
3012		2 600
3017, 4007, 5012		2 800
4002, 5005		2 900
1020		2 950
1015, 5002		3 050
5020, 5022		3 100
1024		3 200
1014, 1025, 3023, 5006, 6007		3 250
2008, 3024		3 300
2015, 3015, 3020, 3025, 4024		3 400
3014, 4020		3 450
3016, 4009, 5021, 5024		3 550
1007, 4008, 6003, 6015		3 600
5015		3 650
6014		3 700
6011		3 750
2007		3 800
2017		3 850
1022, 3018		4 000
3013		4 050
1006, 4017, 4018, 5026, 6016		4 100
1026, 2026, 3026, 6005		4 150
2006, 5023		4 200
1019, 3019, 3022, 4023, 5018		4 250
3006		4 350
1013		4 400
2013		4 550
6006		4 650



2016	4 750
4013	4 800
5013	4 950
4001, 6009	5 000
4010	5 250
4016	5 300
5001	5 350
5016	5 450
6008	6 300

NOTE: 20**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-132 561 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-132 561 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 632
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-71 632

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 596
SUM INNETEKTER	-1 174 596

KOSTNADER

Fjernvarme	1 215 370
SUM KOSTNADER	1 215 370

SUM ENERGIAVREGNING	40 774
----------------------------	---------------

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:23

Fjernvarme	0
SUM KOSTNADER	0
Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	0

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140



NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	175 862 285
Beregnete IN-forpliktelser	114 709 587
TOTALT	423 132 872

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

Bygninger	404 070 000
Tomt	37 800 000
TOTALT	441 870 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 649 Selskapsnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

For

Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Endring legges inn i vedtektene.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Endringen legges inn i vedtektene

For

Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk

Endringen legges inn i vedtektene.

For

Mot

Sak 9 Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).

Endringen legges inn i husordensreglene.

For

Mot



Sak 10 Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer. Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny): Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Juan Pablo Verano

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Daiva Olsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Elisabeth Mølbach

Lars-Erik Sjøling

Torny S. Larsen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Grethe Neufeld

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Geir Solstad



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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