



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 036 971
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 494 000	11 348 863
Sum inntekter		12 494 000	11 348 863
Kostnader			
Lønnskostnad		90 992	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2 137
Annen driftskostnad		5 629 566	4 790 687
Sum kostnader		5 720 558	4 963 973
Driftsresultat		6 773 442	6 384 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 981	23 326
Sum finansinntekter		13 981	23 326
Annen finanskostnad		3 719 340	4 588 190
Sum finanskostnader		3 719 340	4 588 190
Netto finans		-3 705 359	-4 564 864
Ordinært resultat før skattekostnad		3 068 083	1 820 026
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 068 083	1 820 026
Årsresultat		3 068 083	1 820 026
Totalresultat		3 068 083	1 820 026
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 068 083	1 820 026
Sum overføringer og disponeringer		3 068 083	1 820 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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	2	2	2
Sum varige driftsmidler		441 870 002	441 870 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		441 870 002	441 870 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 394	12 958
Andre fordringer		331 193	383 805
Sum fordringer		336 587	396 763
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 250 287	3 484 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 250 287	3 484 856
Sum omløpsmidler		3 586 873	3 881 620
SUM EIENDELER		445 456 875	445 751 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		107 930 445	104 862 361
Sum opptjent egenkapital		107 930 445	104 862 361
Sum egenkapital		108 755 445	105 687 361
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203 580 866	206 926 425
Øvrig langsiktig gjeld		132 561 000	132 561 000
Sum annen langsiktig gjeld		336 141 866	339 487 425
Sum langsiktig gjeld		336 141 866	339 487 425
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 687	27 779
Leverandørgjeld		453 765	548 822
Skyldige offentlige avgifter		2 564	
Annen kortsiktig gjeld		86 550	234
Sum kortsiktig gjeld		559 565	576 835
Sum gjeld		336 701 431	340 064 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 456 875	445 751 622



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Rolf Hofmos Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 08:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/649>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektenes punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
6. Vedtektenes punkt 5-2 (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt
7. Ordensreglenes punkt 6 første ledd
8. Valg av styre
9. Valg av Delegert til OBOS generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld

Jan Ove Fjællingsdal

Kristian Laskemoen

Arne Sætherø



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Elisabeth Mølbach og Raymond Olsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport Rolf Hofmos.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Rolf Hofmos Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.04.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Rolf Hofmos Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 19.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.21.

Selskapsnummer: 0649 **Selskapsnavn** Rolf Hofmos Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Elisabeth og Raymond velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Vedtektenes punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

For		Mot	
-----	--	-----	--

12 av 54



Rolf Hofmos Borettslag

Vedtektenes punkt 5-2 (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt

For		Mot	
-----	--	-----	--

Ordensreglernes punkt 6 første ledd

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av styre, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Arne Sætherø	
Varamedlem	Elisabeth Mølbach	
Varamedlem	Torny Larsen	

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Kristina Mac Lennan	
Medlem	Christian Mogensen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Mai Le Hoang Phan	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Neufeld	Rolf Hofmos Gate 17
Styremedlem	Jan Ove Fjællingsdal	Rolf Hofmos Gate 19
Styremedlem	Kristian Laskemoen	Rolf Hofmos Gate 11
Styremedlem	Arne Sætherø	Rolf Hofmos Gate 17
Varamedlem	Torny Larsen	Rolf Hofmos Gate 17
Varamedlem	Elisabeth Mølbach	Rolf Hofmos Gate 15
Varamedlem	Raymond Olsen	Rolf Hofmos Gate 11
Varamedlem	Jeanette Soterud	Ørvella Øst 144

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mai Le Hoang Phan Rolf Hofmos Gate 15

Varadelegert

Valgkomiteen

Kristina Mac Lennan Rolf Hofmos Gate 19
Christian Mogensen Rolf Hofmos Gate 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Rolf Hofmos Borettslag

Borettslaget består av 165 andelsleiligheter.

Rolf Hofmos Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994036971, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rolf Hofmos Gate 11
Rolf Hofmos Gate 13
Rolf Hofmos Gate 15
Rolf Hofmos Gate 17
Rolf Hofmos Gate 19

Gårds- og bruksnummer :

133 20
237 32 33

Første innflytting skjedde i 2009.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Rolf Hofmos Borettslag

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 986 063.

Dette er kr 789 937 lavere enn budsjettet og skyldes lavere rente på kapitalkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 720 558. Dette er kr 63 340 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 3 068 083 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 507 938 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 560 145.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 027 308 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 622 000 til vedlikehold som omfatter maling av fasade, bytte av radiatortermostater og varmvannsmålere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 56 517. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolf Hofmos Borettslag.

Lån

Rolf Hofmos Borettslag har to lån i OBOS-banken, opprinnelig pålydende til sammen kr 309 309 000. Renten er pr. 01.02.20 1,5% pr. år nom.

Det største lånet, som tilsvarer 60% av opprinnelig kjøpesum, har en avdragsfri periode på 30 år, og nedbetales deretter over 20 år. Det andre lånet, som tilsvarer 10% av opprinnelig kjøpesum, har ingen avdragsfri periode, og nedbetales over 30 år.

Begge lån er tilknyttet IN med hovedforfall 28.02 og 30.08.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 er kr 179 916.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.



Rolf Hofmos Borettslag

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolf Hofmos Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rolf Hofmos Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning – Rolf Hofmos Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 304 784	2 984 355	3 304 784	3 027 309
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 068 083	1 820 026	263 782	689 374
Tilbakeføring av avskrivning	16	0	2 137	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-837 621	-790 829	-792 000	-883 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 507 938	-710 905	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-277 476	320 429	-528 218	-193 626
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 027 308	3 304 784	2 776 566	2 833 683

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 586 873	3 881 620
Kortsiktig gjeld	-559 565	-576 835
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 027 308	3 304 785



Rolf Hofmos Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTÆKTER:					
Kapitalkostnader		4 556 961	5 379 019	5 352 696	3 931 812
Innkrevde felleskostnader	2	5 034 937	4 874 752	5 048 304	7 016 188
Avgiftspliktige inntekter		81	0	0	0
Garasjer	10	375 000	375 000	375 000	375 000
Andre inntekter	3	19 084	9 187	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		9 986 063	10 637 958	10 776 000	11 323 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 493	-21 150	-12 690	-21 150
Styrehonorar	5	-78 500	-150 000	-90 000	-150 000
Avskrivninger	16	0	-2 137	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 320	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-175 525	-171 080	-175 528	-175 525
Konsulenthonorar	7	-50 159	-45 286	-40 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 129 666	-932 584	-1 437 000	-3 622 000
Forsikringer		-245 874	-214 908	-230 700	-250 000
Kommunale avgifter	9	-978 906	-942 027	-978 900	-979 896
Garasjer	10	-964 012	-368 131	-790 000	-450 000
Energi/fyring	11	-280 007	-351 753	-240 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-835 006	-817 173	-818 000	-840 000
Andre driftskostnader	12	-928 090	-907 369	-803 400	-845 055
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 720 558	-4 963 973	-5 657 218	-7 584 626
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 265 504	5 673 985	5 118 782	3 738 374
Innbetalt andel fellesgjeld		2 507 938	710 905	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 773 442	6 384 890	5 118 782	3 738 374
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	13 981	23 326	0	0
Finanskostnader	14	-3 719 340	-4 588 190	-4 855 000	-3 049 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 705 359	-4 564 864	-4 855 000	-3 049 000
ÅRSRESULTAT		3 068 083	1 820 026	263 782	689 374
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 068 083	1 820 026		



Rolf Hofmos Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		441 870 002	441 870 002
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 394	12 958
Forskuddsbetalte kostnader		315 270	331 635
Andre kortsiktige fordringer	17	15 923	30 391
Energiavregning		0	21 779
Driftskonto OBOS-banken		547 882	570 214
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	0
Sparekonto OBOS-banken		2 073 728	2 313 174
Sparekonto OBOS-banken II		626 677	601 468
SUM OMLØPSMIDLER		3 586 873	3 881 620
SUM EIENDELER		445 456 875	445 751 622
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	18	107 930 445	104 862 361
SUM EGENKAPITAL		108 755 445	105 687 361
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	203 580 866	206 926 425
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		336 141 866	339 487 425
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		453 765	548 822
Skyldige offentlige avgifter	21	2 564	0
Påløpte renter		16 687	27 779
Energiavregning	22	86 550	0

28 av 67



Rolf Hofmos Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	0	234	
SUM KORTSIKTIG GJELD	559 565	576 835	
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	445 456 875	445 751 622	
<hr/>			
Pantstillelse	23	441 870 000	441 870 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2021
Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld/s/

Jan Ove Fjællingsdal/s/ Kristian Laskemoen/s/

Arne Sætherø/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



Rolf Hofmos Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 187 448
Kabel-tv	799 920
Eiendomsskatt	37 066
Strøm elbil	24 653
Leie MC-plass	16 800
Leie Bod	8 400
Avregning El-bil	-400
Eiendomsskatt overf. Kto 7720	-37 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 484 202
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 203 292
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-120 569
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-9 964
Overført til kapitalkostnader	-4 556 961
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 036 887

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 034 937

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbet. vedr. dusj batteri	7 262
Gebyr	234
Innbet. vedr. håndtak	1 588
Innbet.vedr. vifter	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	19 084

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-4 000
Arbeidsgiveravgift	-11 633
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 140
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 493

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 78 500.



Rolf Hofmos Borettslag

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 320.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 159
SUM KONSULENTHONORAR	-50 159

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-478 738
Drift/vedlikehold VVS	-120 178
Drift/vedlikehold elektro	-57 494
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 923
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 173
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 129 666

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-38
Vann- og avløpsavgift	-675 172
Renovasjonsavgift	-303 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-978 906

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	375 000
SUM INNETEKTER GARASJER	375 000

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-962 041
Vakthold	-5 164
El-lader	3 193
SUM KOSTNADER GARASJER	-964 012

SUM GARASJER	-589 012
---------------------	-----------------



Rolf Hofmos Borettslag

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-280 007
SUM ENERGI / FYRING	-280 007

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-40 666
Diverse leiekostnader/leasing	-35 555
Driftsmateriell	-2 579
Vaktmestertjenester	-210 694
Vakthold	-12 870
Renhold ved firmaer	-454 468
Snørydding	-85 444
Gressklipping	-57 500
Andre fremmede tjenester	-1 421
Kontor- og datarekvizita	-524
Trykksaker	-764
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 492
Telefon, annet	-7 553
Porto	-4 420
Kontingenter	-513
Bank- og kortgebyr	-2 975
Velferdskostnader	-6 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-928 090

NOTE: 13

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 462
SUM FINANSINTEKTER	13 981

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 363 633
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-355 707
SUM FINANSKOSTNADER	-3 719 340



Rolf Hofmos Borettslag

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
Søppelhus		
Kostpris	55 300	
Avskrevet tidligere	-55 299	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån	15 923
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 923

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

NOTE 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 516 833
Egenkapital fra IN tidligere år	95 853 848
Egenkapital fra IN 2020	2 507 938
Reduksjon EK fra IN	-4 948 174
SUM ANNEN EGENKAPITAL	107 930 445

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Rolf Hofmos Borettslag

NOTE: 19

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS, lån nr. 1

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 50 år

	-265 122	
Opprinnelig 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	78 152 219	
Nedbetalt i år, IN	2 447 938	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-184 508 818

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.12.2039.

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

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12: 1,50%, løpetid 29 år

	-44 187 000	
Opprinnelig 2009		
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 515 702	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	837 621	
Nedbetalt tidligere, IN	17 701 629	
Nedbetalt i år, IN	60 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-19 072 048

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-203 580 866

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.



Rolf Hofmos Borettslag

Leilighetsnr	OBOS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11- 2039	Første avdrag er 30/11- 2039
4027		150
1005		750
1008		1 100
3002		1 600
4019		1 850
2001		2 100
5030		2 250
2004		2 550
5007		2 600
4026		2 650
1011		2 800
1004, 1010, 5014		2 900
2011		3 000
4012		3 100
3011		3 150
4011		3 300
1027		3 350
1001, 2027, 2028, 2029, 2030, 3003		3 450
4004, 5011		3 450
1018, 3028, 3029, 3030, 4003, 5004		3 550
2005, 2014, 5008		3 600
1012, 4028		3 650
6002		3 700
		3 750
3005		3 800
2012		3 850
2002		3 900
4005, 5027		3 950
3012		4 000
5028, 5029		4 150
1017		4 250
3017, 4007, 5012		4 300
4002, 5005		4 500
1020		4 550
5002		4 700
1015		4 750
5020, 5022		4 800
1024		4 900
1014, 1025, 5006		5 000
3023		5 050
2008, 3024		5 150
2015, 3015, 3020, 3025, 4024		5 250
4020, 4025		5 350



Rolf Hofmos Borettslag

3016, 4015, 5021, 5024	5 450
4009	5 500
1007, 4008, 5025, 6015	5 550
5015	5 650
2010	5 700
6011, 6013, 6014	5 750
1016	5 850
2007	5 900
2017, 2018	5 950
6003, 6007	6 000
3007	6 100
3018	6 150
1022, 1023	6 200
3013	6 250
1006, 6016, 6017	6 300
4017, 4018, 5026	6 350
2026, 3014, 3026, 6005	6 400
1026	6 450
5023	6 500
2006, 3019, 3022, 4023	6 550
1019, 2022, 2023, 5018	6 600
3006	6 750
1013	6 800
2013	7 000
6006	7 150
2016	7 350
4013	7 450
5013	7 650
6009	7 700
4001	7 750
3010	7 900
4010	8 150
4016	8 200
5001	8 250
5016	8 400
6008	9 750

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-132 561 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 561 000

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 564



Rolf Hofmos Borettslag

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

KOSTNADER

Innkreving desember 2020	51 480
Innkreving 1.9.-30.11.20	-138 030
SUM KOSTNADER	-86 550

SUM ENERGIAVREGNING **-86 550**

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

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	203 580 866
Bregnede IN-forpliktelser	93 413 612
TOTALT	429 555 478

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret i Rolf Hofmos borettslag ble valgt på den digitale generalforsamlingen i perioden 20. til 28. april 2020. Styreleder Grethe Neufeld ble gjenvalgt for to nye år. To styremedlemmer; Kristian Laskemoen og Jan Ove Fjællingsdal ble også gjenvalgt for to nye år. Styremedlem Arne Sætherø var ikke på valg. Torny S. Larsen, Raymond Olsen, Elisabeth Mølbach og Jeanette Soterud ble valgt som varamedlemmer for ett år.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styrets sammensetning og arbeidsform:

På konstituerende styremøte ble Arne Sætherø valgt som nestleder.

Styret har hatt styremøte ca. en gang i måneden. Fra fjorårets generalforsamling til og med mars 2021 er det avholdt elleve styremøter, flere av møtene har vært avholdt på Teams, det vil si digitalt på grunn av korona-situasjonen. I denne perioden har styret en rekke saker til behandling på styremøtene, i tillegg til orienteringssaker og eventuellsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder forestår 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 bruker gruppa for å varsle om akutte forhold og oppfordrer derfor beboerne til å melde seg på og følge meldinger fra styret på dette nettverket.

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 som ovenfor nevnt 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 garasjelegget og tidvis heisene.



HMS-arbeidet:

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. Vaktmester Joakim Lie overtok ansvaret for gartnerarbeidet i 2019. Disse avtalene fungerer relativt godt og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene.

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

Automatisk parkeringsanlegg:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har hatt en del driftsstans, særlig gjelder dette anlegget i U3. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettleidingen for bruk av flåtene. Det er dessuten viktig at brukerne ved en driftsstans sjekker om stansen skyldes blokkerte fotocellesensorer. Disse sensorene er plassert nede på vegg på begge sider av anlegget. Løse gjenstander 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 slitedeler våren 2020. Men mange motorer er slitt og man må påregne 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 garasje plass belastes ikke for utgifter til driften av anlegget.



Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med firmaet P-Service (tidligere Smart Security). Styret har mottatt enkelte henvendelser fra beboere som har blitt ilagt kontrollavgift fordi de har parkert på gjesteplass i garasjen. 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 og behov for håndverkere kan man imidlertid få særskilt tillatelse fra styret for å parkere foran egen inngangsdør. Uten en slik tillatelse må en påregne å bli ilagt kontrollavgift.

Innbrudd/skadeverk:

Kameraovervåkingen av garasjen har åpenbart 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.

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I 2020 hadde borettslaget ikke dugnad på grunn av korona-situasjonen, men en del beboere hadde solo-dugnad på grøntområdene.

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.

Vi oppfordrer alle til å bruke egen bod for å oppbevare gjenstander som skal kastes og benytte anledningen til å kaste ting når konteiner kommer. Styret har besluttet at konteiner skal utplasseres vår og høst. 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 har innrømmet utvidet garanti på tettarbeidene i forbindelse med vannlekkasjene i garasje og kjellere frem til april 2018, men tar likevel fortsatt ansvaret for vanninnslag som skyldes tilsvarende forhold.

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 2000,- for vifteskift. Styret kjøper inn et større antall vifter til en kostpris per vifte på ca. 2400,- kr, og nærelektrikeren vår; Kampen Installasjon sørger for fagmessig installasjon.



Rolf Hofmos Borettslag

Vedlikeholdet av ventilatorene på kjøkkenet er dessuten en viktig del av driftssikkerheten og levetiden på takviftene. Stikkontakten 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.

Forsikringssaker:

Borettslaget hadde en forsikringsskade til og med desember 2020. Dette skyldes utett yttertak, og styret har kontaktet OBOS prosjekt for å avdekke årsaken til lekkasjene fra taket. 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.

Styrerom:

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

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 er for elbiler i ukedagene. I helgene er alle tre 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 garasjeplass 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 to lade plasser for elbiler i garasjen.

Disse plassene var opprinnelig gjesteparkeringsplasser og 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. Kostnadene for bruk er kr. 100,- per måned som omfatter a konto strøm og kostnader til drift og vedlikehold. Beløpet faktureres av OBOS over fellesutgiftene.



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 filt. Styret sørger for å oppdatere navnelisten ved ringepanelet ved eier/beboerskifte. Postkasseskilt bestilles også hos styret.

Renhold:

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013. Oppgangene/korridorene/trappene vaskes hver mandag, og 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret anbefaler at man i tillegg har et brannslukningsteppe 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.

Styret deler ut batteri til røykvarslerne til alle beboere før 1. desember (batteridagen) med en påminnelse om brannsikkerhet.

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.

Forkjøpsrett:



Rolf Hofmos Borettslag

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 (tidligere Get) 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 Get i 2020, og beboerne betaler 419 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 500/200mbps.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra Fortum Oslo Varme som tidligere het Hafslund Varme AS.

AMS måling av energi:

Borettslaget har fått avslag fra Elvia om fortsatt fellesmåling av strøm. Kostnaden for den enkelte beboer vil være ca 4000 kr og ELVIA dekker overskytende kostnad. Arbeidet med installering vil starte i løpet av sommeren 2021. Eksisterende sikringsskap blir ombygget for å kunne romme den nye måleren.

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 Fortum Oslo Varme 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 har inngått avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere. Bakgrunnen for dette er at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i anbudsrunder med aktuelle leverandører kom ISTA klart best ut. Byttet betyr at beboerne vil innbetale til ISTA månedlig a konto beløp for varmtvann og varme og med én årlig avregning.

Vi viderefører avtalen med Techem om avlesning og avregning av strøm. Det innebærer at beboerne får strømkostnadene a konto (som før) over felleskostnadene. Med a konto betaler ikke andelseierne for faktiske kostnader, men et beløp i forhold til forventet kostnad. I motsetning til tidligere vil man nå få én årlig avregning på strømforbruk.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned



Rolf Hofmos Borettslag

før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Større vedlikehold og rehabilitering

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 slitedeler på flåteanlegget i garasjen.	
2018	Bytting av alle armaturer i korridorene byttet til sensorbaserte LED-armaturer.	
2016	Bytting av armaturer i bodarealer	
2015	Beising av trepanel på fasade	
2015	Utskifting av armaturer i garasjen	
2014	Laget sitteområder/fjernet sandkasser	Fjerning av sandkasser og opparbeiding av sitteområde.
2011	Gjerde og opparbeiding uteområdet	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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 5

Vedtektenes punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å spesifisere beboers ansvar på enkelte områder for å unngå tvilsituasjoner.

5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Vedlikeholdet omfatter 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, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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. Beboer har også ansvar for å bytte radiatortermostat ved behov. Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter. 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.

Saken krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Det stemmes for forslag til endring

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt endres.



Sak 6

Vedtektens punkt 5-2 (2) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret ønsker å spesifisere borettslagets ansvar på enkelte områder for å unngå tvilsituasjoner.

(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. 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.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Det stemmes for forslag til endring

Forslag til vedtak

Vedtektens punkt 5-2(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt endres.



Sak 7

Ordensreglens punkt 6 første ledd

Forslag fremmet av: Merete Marthinsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Merete Marthinsen mener at ordensreglens § 6 første ledd er for rigid og løsningen til skjerming som styret godkjente i 2020, er kostbar og tar for lite hensyn til beboernes behov. Hun ønsker derfor en endring i ordensreglene som gir adgang til en enkelt, nøytral skjerming som er midlertidig i perioden mai til september.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. En midlertidig skjerming er en rimeligere løsning enn løsningen som styret tidligere har besluttet, og som fortsatt vil gjelde som permanent løsning. Styret vil i samråd med interesserte beboere finne løsninger som tilfredsstillor ordlyden «nøytrale farger».

«Det tillates å montere markiser samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser 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. Montering av utvendige persienner er ikke tillatt.»

Forslag til vedtak

Ordensreglens § 6 første ledd endres.



Sak 8

Valg av styre

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Arne Arne Sætherø

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Torny Larsen

Elisabeth Mølbach

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arne Sætherø Rolf Hofmos gate 17

Odd J. Pedersen Rolf Hofmos gate 17

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan Ove Fjællingsdal Rolf Hofmos gate 19

Kristian Laskemoen Rolf Hofmos gate 17

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Elisabeth Mølbach Rolf Hofmos gate 15

2. Torny Larsen Rolf Hofmos gate 17

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mai Le Hoang Phan Rolf Hofmos gate 15

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kristina Mac Lennan Rolf Hofmos gate 19

Christian Mogensen Rolf Hofmos gate 13

I valgkomiteen for Rolf Hofmos Borettslag

Kristina Mac Lennan
Christian Mogensen



Sak 9

Valg av Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Mai Le Hoang Phan foreslås som delegert til OBOS generalforsamling.

Forslag til vedtak

Mai Le Hoang velges som delegert til OBOS generalforsamling.



Sak 10

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kristina Mac Lennan og Christian Mogensen foreslås som kandidater til valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Kristina Mac Lennan og Christian Mogensen velges som valgkomite for 1 år.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift