



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3  
MARKVEIEN 38 42  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 751 337	2 778 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 751 337</b>	<b>2 778 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 340	22 683
Annen driftskostnad		1 727 543	1 827 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 795 934</b>	<b>1 907 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>955 403</b>	<b>870 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 392	8 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 392</b>	<b>8 552</b>
Annen finanskostnad		397 555	257 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 555</b>	<b>257 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 163</b>	<b>-248 835</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 240	621 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 659 504	19 659 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			11 340
Sum varige driftsmidler		19 659 504	19 670 844
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 659 504	19 670 844
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			11 608
Andre fordringer		123 390	114 992
Sum fordringer		123 390	126 600
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 532	1 251 850
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 532	1 251 850
Sum omløpsmidler		1 377 922	1 378 450
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 037 426</b>	<b>21 049 294</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 141 124	9 554 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 141 124</b>	<b>9 554 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 144 724</b>	<b>9 558 484</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 436 373	6 641 590
Øvrig langsiktig gjeld		4 319 559	4 746 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 755 932</b>	<b>11 387 901</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 755 932</b>	<b>11 387 901</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 339	-1
Leverandørgjeld		66 620	55 851
Skyldige offentlige avgifter			26 390
Annen kortsiktig gjeld		19 811	20 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 770</b>	<b>102 909</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 892 702</b>	<b>11 490 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 037 426</b>	<b>21 049 294</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557904

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 846 241  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3  
MARKVEIEN 38 42  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Stig Gunnar Iversen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 953 846 241  
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3  
MARKVEIEN 38 42

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 751 337	2 778 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 751 337</b>	<b>2 778 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 340	22 683
Annen driftskostnad		1 727 543	1 827 979
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 795 934</b>	<b>1 907 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>955 403</b>	<b>870 830</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 392	8 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 392</b>	<b>8 552</b>
Annen finanskostnad		397 555	257 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 555</b>	<b>257 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 163</b>	<b>-248 835</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 240	621 996
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>





Annen innskutt egenkapital	3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 141 124	9 554 884
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 141 124</b>	<b>9 554 884</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 144 724</b>	<b>9 558 484</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 436 373	6 641 590
Øvrig langsiktig gjeld	4 319 559	4 746 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 755 932</b>	<b>11 387 901</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 755 932</b>	<b>11 387 901</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 339	-1
Leverandørgjeld	66 620	55 851
Skyldige offentlige avgifter		26 390
Annen kortsiktig gjeld	19 811	20 669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>136 770</b>	<b>102 909</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 892 702</b>	<b>11 490 810</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 037 426</b>	<b>21 049 294</b>



Organisasjonsnr: 953 846 241  
BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3  
MARKVEIEN 38 42

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5043

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl



## Velkommen til årsmøte i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

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 19. juni kl. 18:00 og lukker 22. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5043>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### 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.

### Annen informasjon

Det blir et beboermøte på Teams tirsdag 18. juni kl. 20. Her vil vi gå gjennom innkallingen og informere om det digitale årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS er møteleder og følger opp det digitale årsmøtet sammen med styret.

### Forslag til vedtak

Stine Veiberg er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Lars Wagner og Susanne Strandquist foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Lars Wagner og Susanne Strandquist 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. 5043 Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg med valgkomiteens innstilling. Side 20, 21 og 22 i innkallingen.

### Roller og kandidater

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

- Mohammed Sarmadawy  
Vil også sitte som styremedlem i Sameiet Olaf Ryes Plass 3 som er et selskap som er endel av borettslaget.
- Susanne Strandquist  
Vil også sitte som styremedlem i Sameiet Markveien 42 A&b som er et selskap som er endel av borettslaget.



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Wagner
- Tonje Pareli Gormley

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heikki Palm Henriksen
- Troels Normann Mathisen

**Valg av 1 styremedlem sameiet markveien 38** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem sameiet markveien 38:

- Ina Marthinsen

Ina er ikke på valg i borettslaget. Hun ble valgt for 2 år i 2023. Det er ønskelig at Ina fortsetter som styremedlem i Sameiet Markveien 38 som er endel av borettslaget.

**Valg av 1 styreleder i olaf ryes plass 3, markveien 42 a&b og markveien 38** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder i olaf ryes plass 3, markveien 42 a&b og markveien 38:

- Stian Kvil

Stian er ikke på valg i borettslaget. Han ble valgt for 2 år i 2023. Det er ønskelig at Stian fortsetter som styreleder i de 3 sameiene som er endel av borettslaget.

**Vedlegg**

1. 5043 Valgkomiteens innstilling 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Kvil	Markveien 42
Styremedlem	Øystein Magnus Berg	Olaf Ryes Plass 3 A
Styremedlem	Ina Marthinsen	Markveien 38 A
Styremedlem	Susanne Strandquist	Markveien 42
Varamedlem	Kaja Dørum Haug	Olaf Ryes Plass 3
Varamedlem	Lars Wagner	Markveien 42

### Valgkomiteen

Heikki Palm Henriksen	Markveien 42
Troels Normann Mathisen	Olaf Ryes Plass 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [orp3mv3842@styrerommet.no](mailto:orp3mv3842@styrerommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.  
Borettslaget har seksjoner i tre sameier; Sameiet Olaf Ryes plass 3, Sameiet Markveien 38 og Sameiet Markveien 42 A&B.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953846241, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228      181    184    248

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.

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.  
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.  
Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

## Styrets arbeid

I styreperioden 2023/2024 har styrets arbeid, foruten oppfølging av vanlig drift og vedlikehold, bestått av følgende oppgaver:

- Oppfølging av ventilasjon fra Løkka Deli og ferdigstillelse av dette.
- Innhenting av tilbud på internett og oppfølging med ny leverandør, Global Connect.
- Arrangere dugnad.
- Oppfølging av rottesituasjonen og avfallshåndtering i nordre bakgård.
- Utbedre avvik i brannvarslingsanlegget.
- Utbedringer av låser, dører og boder etter innbrudd i Markveien 42
- Oppfølging utbedring av fasade/fasadeskade i Olaf Ryes plass 3c.
- Bestilt ventilasjonsrens.
- Innhente tilbud på nye vinduer mot bakgårdene.
- Innhente tilbud på individuell måling av varmtvann.
- Innhente tilbud på ny vaktmesteravtale.

mvh  
Stian Kvil



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2 751 337.

*Det er kr 116 337 høyere enn budsjettet. Det skyldes blant annet at kapitalkostnader (IN lånet) er for lite budsjettet og eiendomsskatten ikke er budsjettet for.*

### Kostnader

Driftskostnader i 2023 var til sammen kr 1 795 934.

*Det er kr 309 116 lavere enn budsjettet. Det utgjør ca. 15% og postene er fordelt. Det er blant annet overført mindre til de 3 sameiene enn budsjettet for.*

### Resultat

Årets resultat på kr 586 240 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

*Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.*

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler på kr 1 241 153 per 31.12.2023.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

*Kommunale avgifter blir fakturert til de 3 sameieselskapene og ikke borettslaget. Eiendomsskatten blir fakturert andelseierne på egen linje via felleskostnadene.*

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl.

### Lån

Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl har lån i OBOS banken. Informasjon om lånet per 21.05.24.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS01	<a href="#">98208202979</a>	768 754,00	30.05.24	213 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,4%	Nei
OBOS02	<a href="#">98208202960</a>	5 602 880,00	30.05.24	216 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,1% flytende rente	6,29%	Ja

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo 31.12.23 henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av linjen som heter felleskostnader fra 1. juli 2024.

TV/ bredbånd øker med kr 46 og blir fra 1.1. kr 514. Og den ble redusert til kr 199 fra 1. juli 2024.

Noen seksjoner har balkonglån og denne vil øke med kr 144 og blir fra 1.1. kr 667 per måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

9 av 25

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

5043 Årsrapport.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 avvirket.

### 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 25

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

5043 Årsrapport.pdf



**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42  
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 275 541</b>	<b>1 304 019</b>	<b>1 275 541</b>	<b>1 241 152</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	586 240	621 996	242 950	112 534
Tilbakeføring av avskrivning	13 11 341	22 683	25 000	25 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	19 -426 752	-155 612		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -205 217	-253 067	-223 000	-201 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	0	-264 478	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-34 388</b>	<b>-28 478</b>	<b>44 950</b>	<b>-63 466</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 241 153</b>	<b>1 275 541</b>	<b>1 320 491</b>	<b>1 177 686</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 377 922	1 378 450		
Kortsiktig gjeld	-136 770	-102 909		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 241 153</b>	<b>1 275 541</b>		



**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42  
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		480 107	406 085	420 204	510 948
Innkrevde felleskostnader	2	2 271 230	2 107 979	2 214 796	2 258 052
Eiendomsskatt					44 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 751 337</b>	<b>2 514 064</b>	<b>2 635 000</b>	<b>2 813 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-9 165
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-65 000
Avskrivninger	13	-11 341	-22 683	-25 000	0
Revisjonshonorar	5	-5 922	-11 447	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 443	-107 143	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	6	-9 906	-13 215	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-23 275	0	-5 000	-5 000
Forsikringer		-20 397	-18 912	-20 000	-22 000
Eiendomsskatt	8	-75 943	-45 516	-46 000	-44 000
Overf. til sameieselskapene	19	-983 351	-1 134 996	-1 285 000	-1 393 416
Energi/fyring		-164 435	-207 727	-230 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 134	-192 698	-202 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-123 736	-96 326	-99 000	-113 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 795 934</b>	<b>-1 907 712</b>	<b>-2 105 050</b>	<b>-2 099 581</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>955 403</b>	<b>606 352</b>	<b>529 950</b>	<b>713 419</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	264 478	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>955 403</b>	<b>870 830</b>	<b>529 950</b>	<b>713 419</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 392	8 552	0	0
Finanskostnader	11	-397 555	-257 387	-287 000	-399 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-369 163</b>	<b>-248 835</b>	<b>-287 000</b>	<b>-399 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>586 240</b>	<b>621 996</b>	<b>242 950</b>	<b>314 419</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		586 240	621 996		



**BORETTSLAGET OLAF RYESPLASS 3 MARKVEIEN 38 42  
ORG.NR. 953 846 241, KUNDENR. 5043**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 012 039	17 012 039
Tomt		2 647 465	2 647 465
Andre varige driftsmidler (Luftavfukter)	13	0	11 341
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 659 504</b>	<b>19 670 844</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26 803	12 579
Kundefordringer		0	11 608
Forskuddsbetalte kostnader		59 318	52 813
Andre kortsiktige fordringer	14	37 269	49 599
Driftskonto OBOS-banken		331 972	334 236
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	19 340
Sparekonto OBOS-banken		922 559	898 274
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 377 922</b>	<b>1 378 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 037 426</b>	<b>21 049 294</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	10 141 124	9 554 884
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 144 724</b>	<b>9 558 484</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 436 373	6 641 590
Borettsinnskudd	17	3 633 240	3 633 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	686 319	1 113 071
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 755 932</b>	<b>11 387 901</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 811	20 669
Leverandørgjeld		66 620	55 851
Skyldige offentlige avgifter		0	26 390
Påløpte renter		33 656	0
Påløpte avdrag		16 683	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>136 770</b>	<b>102 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 037 426</b>	<b>21 049 294</b>
Pantstillelse	18	20 816 538	21 016 538
Garantiansvar	19	1 506 287	1 794 603

Regnskapsmøte 22.05.2024, Digital signering,  
Styret i Borettslaget Olaf Ryes plass 3 Markveien 38 42

Stian Kvill/S/ Øystein Magnus Berg/S/ Ina Marthinsen /S/ Susanne Strandquist/S/

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

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

**INNETKTER**

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 etter brøk	1 934 784
Lånekostnader (avsluttet fra februar)	1 774
TV/ bredbånd, kr 468 pr. andel pr. mnd.	202 176
Balkong (gjelder leilighetene 23,33,43,1203,1204,1303,1304,1403,1404)	56 592
Eiendomsskatt	75 904
Kapitalkostnader IN lån II	467 809
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	12 298
Overført til kapitalkostnader	-480 107
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 271 230</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 922.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 906</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-550
Drift/vedlikehold elektro	-20 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-749
Kostnader dugnader	-1 388
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 275</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 943
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-75 943</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 940
Driftsmateriell	-19 349
Renhold ved firmaer	-80 364
Andre fremmede tjenester	-12 229
Bank- og kortgebyr	-2 750
Konstaterte tap	-104
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-123 736</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 945
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 285
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 267
Andre renteinntekter	895
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 392</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-29 158
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-209 852
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 528
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 332
Andre rentekostnader	-55 685
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-397 555</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	7 034 789
Tilgang 2011	8 945 655
Tilgang 2013	1 031 595
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 012 039</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.228/bnr.181 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter	
Kostpris	68 048
Avskrevet tidligere	-56 707
Avskrevet i år	-11 341
Ikke utrangert - korrigering i 2024 til kr 1	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-11 341</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 098
Viderefakturerte fakturaer	43 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS til fordeling	2 750
Viderefakturerte fakturaer	-12 828
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 269</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 286 699
Egenkapital fra IN tidligere	1 122 016
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-267 591
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>10 141 124</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS - Balkonglån (gjelder leilighetene)

Lånet er et annuitetslån.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2012	-1 080 000
Nedbetalt tidligere	295 276
Nedbetalt i år	8 060
	-776 664

OBOS Boligkreditt AS (Dette er et lån med IN-ordning)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2016	-8 554 251
Nedbetalt tidligere	2 837 616
Nedbetalt i år	56 926
	-5 659 709

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** **-6 436 373**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-2 905 200
Tilført 2010, 2011 og 2012.	-728 040
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 633 240</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 633 240
Pantelån	6 436 373
Påløpte avdrag	16 683
Beregnete IN-forpliktelser	854 425
<b>TOTALT</b>	<b>10 940 721</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 012 039
Tomt	2 647 465
<b>TOTALT</b>	<b>19 659 504</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 74,8 % av SE Olaf Ryes Plass 3.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Olaf Ryes Plass 3 og utgjør 679 376 kr.

Selskapets andel i SE Olaf Ryes Plass 3 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Olaf Ryes Plass 3 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 71,46 % av SE Markveien 42.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 42 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 42 og utgjør 258 896,- kr.

Selskapets andel i SE Markveien 42 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 42 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 81,49 % av SE Markveien 38.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Markveien 38 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Markveien 38 og utgjør 568 015,- kr.

Selskapets andel i SE Markveien 38 vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Markveien 38 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 872236.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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.

### 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 Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



## Innstilling til nytt styre i Borettslaget Olaf Ryes Plass 3, Markveien 38 & 42.

Til: Generalforsamlingen i Borettslaget Olaf Ryes Plass 3, Markveien 38 & 42.

Dato: 25. juni 2024

Fra: Valgkomiteen

Sak: Innstilling til valg av nytt styre for perioden 2024-2025/26

### Bakgrunn:

Valgkomiteen har i henhold til vedtektene for borettslaget gjennomført en grundig prosess for å finne kandidater til det nye styret. Vi har vurdert kandidater basert på deres kompetanse, erfaring og engasjement for borettslagets beste. Etter å ha gjennomført intervjuer og vurderinger, har valgkomiteen gleden av å presentere sin innstilling til generalforsamlingen.

Valgkomiteens innstilling:

**Styreleder:** Valgt i fjor for 2023-2025. Ikke på valg i år.

- Navn: Stian Kvil
- Adresse: Markveien 42
- Valgt i fjor for 2023-2025. Ikke på valg i år.

**Styremedlem 1:** Valgt i fjor for 2023-2025. Ikke på valg i år.

- Navn: Ina Marthinsen
- Adresse: Markveien 38 A

**Styremedlem 2:** Velges for perioden 2024-2026 (2 år)

- Navn: Mohammed Samadawy
- Adresse: Markveien 38 B
- E-post: Mosar@me.com
- Yrke/bakgrunn: Regissør, fotograf og sosiale medier. tidl. leder i kommunestyre
- Motivasjon: nettopp fått mulighet til å kjøpe mitt eget lille sted og liker å være delaktig i min investering i så stor grad jeg kan, ikke nok med det, jeg savner å være en del av type styrer som jeg har gjort tidligere da jeg hadde litt mer tid til det. Jeg har nettopp sluttet i jobben min med 250 reisedager, så nå har jeg endelig litt tid til å delta i slikt igjen. Jeg ønsker å oppnå effektivitet i styret.

**Styremedlem 3:** Velges for perioden 2024-2026 (2 år) Gjenvalg

- Navn: Susanne Strandquist
- Adresse: Markveien 38 B
- E-post: s.strandquist@gmail.com



- Yrke/bakgrunn: Sykepleier akuttpsykiatri.
- Motivasjon: Vært styremedlem i to år, lært mye under denne tiden.
- Jeg ønsker at borettslaget skal være et fint og trygt sted å bo for alle. Et godt naboskap. Jeg ønsker også at de store prosjektene som haster mest skal prioriteres og lages en fremdriftsplan for.

#### Varamedlem 1: Velges for perioden 2024-2025 (1 år)

- Navn: Lars Wagner
- Adresse: Markveien 42 B
- Telefon: 90201283
- E-post: [lwagner@gmx.com](mailto:lwagner@gmx.com)

#### Varamedlem 2: Velges for perioden 2024-2025 (1 år)

- Navn: Tonje Gormley
- Adresse: Olaf Ryes Plass 3a
- Telefon: 98294596
- E-post: [tonje.pareli.gormley@dno.no](mailto:tonje.pareli.gormley@dno.no)

#### Medlem valgkomite 1: velges for perioden 2024 - 2025 (1 år) Gjenvalg

- Navn: Troels Normann Mathisen, leder
- Adresse: Olaf Ryes Plass 3 C
- Telefon: 90131675

#### Medlem valgkomite 2: velges for perioden 2024 - 2025 (1 år) Gjenvalg

- Heikki Henriksen, medlem
- Adresse: Markveien 42 B
- Telefon: 92638011

#### Konklusjon:

Valgkomiteen er overbevist om at de foreslåtte kandidatene vil bidra til borettslagets videre utvikling og fremme et godt bomiljø. Vi anbefaler generalforsamlingen å vedta valgkomiteens innstilling. Vi takker Øystein Berg for innsatsen i forrige periode.

#### Kommentarer fra valgkomiteen:

For å sikre et godt samarbeidsklima og samhold i styret, foreslår valgkomiteen følgende:

- Alle styre- og varamedlemmer deltar på årlig styrekurs i regi av OBOS.
  - **Forslag:** Det settes av totalt 15 000,- årlig til kompetansehevende kurs for styrets medlemmer og varamedlemmer.
- Styret skal arrangere sosiale sammenkomster for å styrke samarbeidet og trivselen i styret.
  - **Forslag:** Det settes av 15 000,- årlig til sosiale sammenkomster, styremiddag og liknende tiltak for styrets medlemmer og varamedlemmer.



- Valgkomiteen oppfordrer sterkt til at varamedlemmer skal gis mulighet til å være tilstede og delta aktivt på styremøtene, samt være klar til å overta rollen til et av styremedlemmene ved behov, for å sikre kontinuitet og tilstedeværelse.
- Valgkomiteen oppfordrer sterkt til økt transparens og informasjonsdeling knyttet til styrets arbeid. Styret bør implementere en effektiv dokumentdelingsplattform (Vibbo) for å sikre tilgang til relevant informasjon for alle styremedlemmer, samt deling av f.eks. styrereferater med borettslagets beboere.
- Styret bør i fellesskap jobbe for å etablere gode rutiner for godt og strukturert styrearbeid.
- Generalforsamling har etter pandemien blitt holdt sent på året. Juridisk er dette innafor, men tar man utgangspunkt i OBOS sin kursportefølje, der bla. kurs for nye styremedlemmer holdes i slutten av mai, bør generalforsamling fra neste år holdes tidlig i mai.

Vi oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i innstillingen og delta på generalforsamlingen for å sikre et godt og representativt valg av nytt styre.

Vennlig hilsen valgkomiteen:

Heikki Henriksen og Troels Normann Mathisen

Oslo, 1/6 - 2024



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 19.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.06.24

Selskapsnummer: 5043 Selskapsnavn: Olaf Ryespl.3 Markvn 38 42 Brl

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Stine Veiberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lars Wagner og Susanne Strandquist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 65 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Mohammed Sarmadawy  
 Susanne Strandquist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Lars Wagner  
 Tonje Pareli Gormley

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Heikki Palm Henriksen  
 Troels Normann Mathisen

Styremedlem Sameiet Markveien 38 (kun 1 skal velges)

- Ina Marthinsen

Styreleder i Olaf Ryes Plass 3, Markveien 42 A&B og Markveien 38 (kun 1 skal velges)

- Stian Kvil



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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