Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 993 516
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 015 660	2 694 235
Sum inntekter		**3 015 660**	**2 694 235**
Kostnader			
Lønnskostnad		155 176	79 870
Annen driftskostnad		3 139 229	2 575 642
Sum kostnader		**3 294 405**	**2 655 512**
Driftsresultat		**-278 745**	**38 723**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 429	50 885
Sum finansinntekter		**57 429**	**50 885**
Annen finanskostnad		8 516	986
Sum finanskostnader		**8 516**	**986**
Netto finans		**48 913**	**49 899**
Resultat før skattekostnad		**-229 832**	**88 622**
Årsresultat		**-229 832**	**88 622**
Totalresultat		**-229 832**	**88 622**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-229 832	88 622
Sum overføringer og disponeringer		**-229 832**	**88 622**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		6 165	11 199
Sum fordringer		**6 165**	**11 199**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 432 684	1 563 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 432 684**	**1 563 906**
Sum omløpsmidler		**1 438 849**	**1 575 105**
SUM EIENDELER		**1 438 849**	**1 575 105**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 002 270	1 232 102
Sum opptjent egenkapital		**1 002 270**	**1 232 102**
Sum egenkapital		**1 002 270**	**1 232 102**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 668	165 097
Skyldige offentlige avgifter		6 416	
Annen kortsiktig gjeld		26 494	177 906
Sum kortsiktig gjeld		**436 578**	**343 003**
Sum gjeld		**436 578**	**343 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 438 849**	**1 575 105**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 571719

Enheten

Organisasjonsnummer:	915 993 516
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	04.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 015 660	2 694 235
Sum inntekter		**3 015 660**	**2 694 235**
Kostnader			
Lønnskostnad		155 176	79 870
Annen driftskostnad		3 139 229	2 575 642
Sum kostnader		**3 294 405**	**2 655 512**
Driftsresultat		**-278 745**	**38 723**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 429	50 885
Sum finansinntekter		**57 429**	**50 885**
Annen finanskostnad		8 516	986
Sum finanskostnader		**8 516**	**986**
Netto finans		**48 913**	**49 899**
Resultat før skattekostnad		**-229 832**	**88 622**
Årsresultat		**-229 832**	**88 622**
Totalresultat		**-229 832**	**88 622**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-229 832	88 622
Sum overføringer og disponeringer		**-229 832**	**88 622**

Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer		6 165	11 199
Sum fordringer		**6 165**	**11 199**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 432 684	1 563 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 432 684**	**1 563 906**
Sum omløpsmidler		**1 438 849**	**1 575 105**
SUM EIENDELER		**1 438 849**	**1 575 105**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 002 270	1 232 102
Sum opptjent egenkapital		**1 002 270**	**1 232 102**

Sum egenkapital	**1 002 270**	**1 232 102**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld	**0**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	403 668	165 097
Skyldige offentlige avgifter	6 416	
Annen kortsiktig gjeld	26 494	177 906
Sum kortsiktig gjeld	**436 578**	**343 003**
Sum gjeld	**436 578**	**343 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 438 849**	**1 575 105**

Organisasjonsnr: 915 993 516
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7502
ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

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 med møte:
Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7502

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , Hundsund Ungdomsskole - Rom E7 (2. etg.).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Finner du ikke frem eller kommer ikke inn i bygget?
Ring tilsynsvakt Rudra på telefon 976 82 235.

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
7. Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt
8. Installering av vannmålere i leilighetene

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Janine Borchgrevink og Bjørn-Morten Brekke 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 dekket med egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

Vedlegg

1. 7502 Årsrapport 2024.pdf
2. 7502 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7502 Rolfsbuktveien 12-20 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Dette kommer i tillegg til godtgjørelsen til styreleder iht. avtale som ble vedtatt på årsmøte i 2024. Denne avtalen løper frem til ordinært årsmøte i 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Berit Grøholt
- Nina Borchgrevink

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

- Olga Popovic

Vedlegg

1. 2025_innstilling_Valgkomiteen Rolfsbuktveien 12-20.pdf

Sak 7

Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt

Forslag fremmet av:
Mimount el Masoudi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Jeg har de siste tre fire årene mistet min havutsikt på grunn av en 1,7 meter høy hekk plantet av nabo i [Rolfsbuktveien 14]. Dette strider mot:

1. **Husreglene.

« Det er ikke tillatt å dekke naboenes utsikt.»

2. **Prinsippet om lik behandling:

Hekk på naboens side vendt mot sjøflyhavne kro er på 100 cm, noe som gir full utsikt og harmonisk utseende. Også hekk på noen andre naboer er på 100-110 cm.

3. **Min økonomiske investering:** Jeg kjøpte leiligheten nettopp grunnet utsikten, som nå er fratatt meg og redusert verdi av leilighet min

Styrets innstilling
Styret jobber med å innhente ytterligere informasjon og vil fremlegge sin innstilling på årsmøte.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak:

1. **Vedtektsendring:**

« Alle hekker i borettslaget skal holdes til en maksimal høyde på 100 cm. Unntak krever skriftlig søknad og styregodkjenning.»

Begrunnelse:

- **Utsikt som verdibevarer:** Havutsikten er en felles ressurs som må beskyttes for alle beboere.

- **Estetikk og fellesskap:** Enhetlig hekkhøyde skaper orden og styrker borettslagets visuelle identitet.

Anbefalinger til styret:

- **Kartlegg alle hekker** og gi skriftlige påminnelser til regelbrytere.

- **Oppdater husreglene** med klare definisjoner på «utsiktsblokkering» og konsekvenser for brudd.

Vedlegg

5. IMG_7654.jpeg

6. IMG_7647.png

7. IMG_7639.jpeg

Sak 8

Installering av vannmålere i leilighetene

Forslag fremmet av:
Tove Skarstein

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tittelen sier hva saken gjelder og jeg foreslo dette i fjor også. Mindre forbruk av vann generelt sett og riktigere vann- regning for den enkelte beboer

Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet positivt til å undersøke den tekniske muligheten for installasjon av vannmålere, forutsatt at dette skjer på bakgrunn av en grundig økonomisk vurdering.

Styret viser til at et tilsvarende forslag ble behandlet på fjorårets årsmøte, der forslaget ble nedstemt med følgende resultat:

- **For:** 6 stemmer
- **Mot:** 14 stemmer
- **Blankt:** 4 stemmer

Basert på undersøkelser anslår styret at en eventuell investering vil ha en forventet tilbakebetalingstid på om lag 10 år. Dette innebærer at tiltaket per i dag fremstår som lite lønnsomt på kort sikt. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas nå, men åpner for å vurdere tiltaket på nytt dersom økonomiske forutsetninger endrer seg.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pristilbud og utarbeider en plan for installering av vannmålere i leilighetene

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Theis Helseth	Ekstern konsulent
Styremedlem	Terje Andersen	Rolfsbuktveien 18
Styremedlem	Nina Janine Borchgrevink	Rolfsbuktveien 20
Styremedlem	Berit Grøholt	Rolfsbuktveien 14
Styremedlem	Bjørn Morten Brekke	Rolfsbuktveien 16
Varamedlem	Olga Popovic	Rolfsbuktveien 16
Varamedlem	Karin Skipperud	Rolfsbuktveien 16

Valgkomiteen

Solveig Marie Wahl Haaland	Rolfsbuktveien 20
Astrid Dahlstrøm	Rolfsbuktveien 16
Anders Bjønnes	Rolfsbuktveien 18

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post rbv12-20bolig@styrerommet.no. Se Rolfsbuktveien 12-20 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7502 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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. Vibbo finnes også som app. Last ned appen fra App Store eller Google Play.

Generelle opplysninger om Rolfsbuktveien 12-20 Sameie
Sameiet består av 51 seksjoner.
Rolfsbuktveien 12-20 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915993516, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
41 984

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Rolfsbuktveien 12-20 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Sameiets styre har avholdt 8 styremøter + 1. konstituert møte siden årsmøtet 5. juni 2024.Møtene har vært avholdt fysisk, i tillegg til styremøtene har det vært god kommunikasjon mellom styremedlemmene.

Det har vært mange forskjellige arbeidsoppgaver og styresaker i løpet av året:

Bytte av alle lysarmaturer til LED

Fortsatt arbeid med taksaken mot OBOS og Wegger & Clausen

Utbedring av lekkasje fra takterrasse ned i leiligheten under i 4. etg. Dette gjaldt oppgang 16.

Den årlige kontrollen av brann- og nødlysanlegget samt lavspenningsanlegget på Rolfsbuktveien 12-20 er ferdigutført for 2024.

Planlegging og gjennomføring av garasjevask.

Planlegging og gjennomføring av dugnad.

Arbeid og oppfølging knyttet til innbrudd og reparasjon av skader på grunn av innbrudd.

Gjennomføring av inspeksjon og filterbytte i ventilasjonsanlegg også for garasjen

Oppfølging av vedlikehold og vaktmesteroppgaver

Oppfølging mot forretningsfører knyttet til den økonomiske driften av sameiet.

Oppfølging av spørsmål og andre saker på Vibbo, telefon og epost.

Oppfølging og kommunikasjon med Huseierforeningen

Oppfølging og gjennomføring av vedlikehold og service av brannvarslingssystem, heiser, vannbåren varmesystem, m.fl.

Uvanlig mye vedlikehold på heisene. Forhandlet frem ny kontrakt med KONE som inkluderer elektronisk overvåking av alle 4 heiser

HMS runder i sameiet – rydding av søppel – informasjon sendt ut til alle beboere vedr HMS.

Oppfølging av vaktmesterkompaniet i forhold til grøntområde ute, beplantning, osv. Mange av sameiets trær ble trimmet

Oppfølging av OBOS-nett. Utbedringer gjort, fibernettet virker mer stabilt.

Oppfølging av Elvia vedrørende bygging av nye Koksa transformatorstasjon. Overvåkingskamera av byggeplassen og vibrasjonsmålere

Radonmåling gjennomført i utvalgte leiligheter i 1. og 2. etasje

Fremtidige planer:

Styret vil vurdere behovet for å male alle trepaneler utendørs

Styret jobber kontinuerlig med å sørge for at OBOS utbedrer takkonstruksjonene slik at fall av regnvann går riktig vei. Dette er ennå ikke gjort ordentlig, ref siste OPAK rapport.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en regnskapsteknisk føring hvor næringsseksjonen (seksjon 33) sitt innbetalte a konto beløp (som ikke avregnes mot forbruk) har blitt inntektsført som inntekt i 2024-regnskapet fra perioden 2018 til 2023, tilsvarende kr 160 500. Sameiets driftsinntekter består ellers i all hovedsak av innkrevde felleskostnader fra sameierne (Note 2).

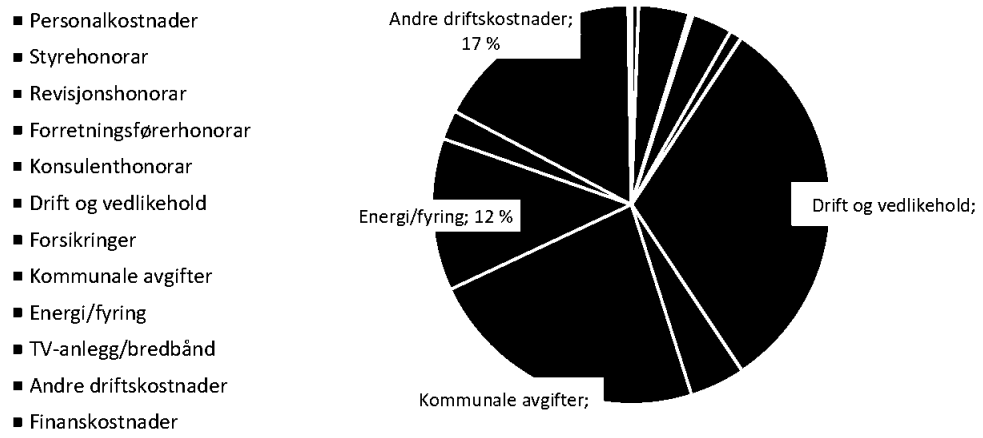
Driftskostnadene ble på kr 3 294 405 i 2024, som er kr 610 007 høyere enn budsjett (Note 3–10). Vi har blant annet hatt inne OPAK for byggteknisk rådgivning/ utarbeidelse av rapport i forbindelse med ferdigstillelse av utbedringer på bygningenes tak. De største avvikene skyldes høyere utgifter til drift og vedlikehold (Note 7) og energi/fyring (Note 9). Drift og vedlikehold alene oversteg budsjett med kr 375 864, særlig grunnet arbeider på elektro- og garasjeanlegg (bytte til LED-armaturer).

Finanskostnadene var på kr 8 516 i 2024 (Note 12), som i sin helhet gjelder renter på leverandørgjeld. Dette var ikke budsjettert, men ble motvirket av finansinntekter på kr 57 429 (Note 11), slik at netto finansresultat fortsatt var positivt.

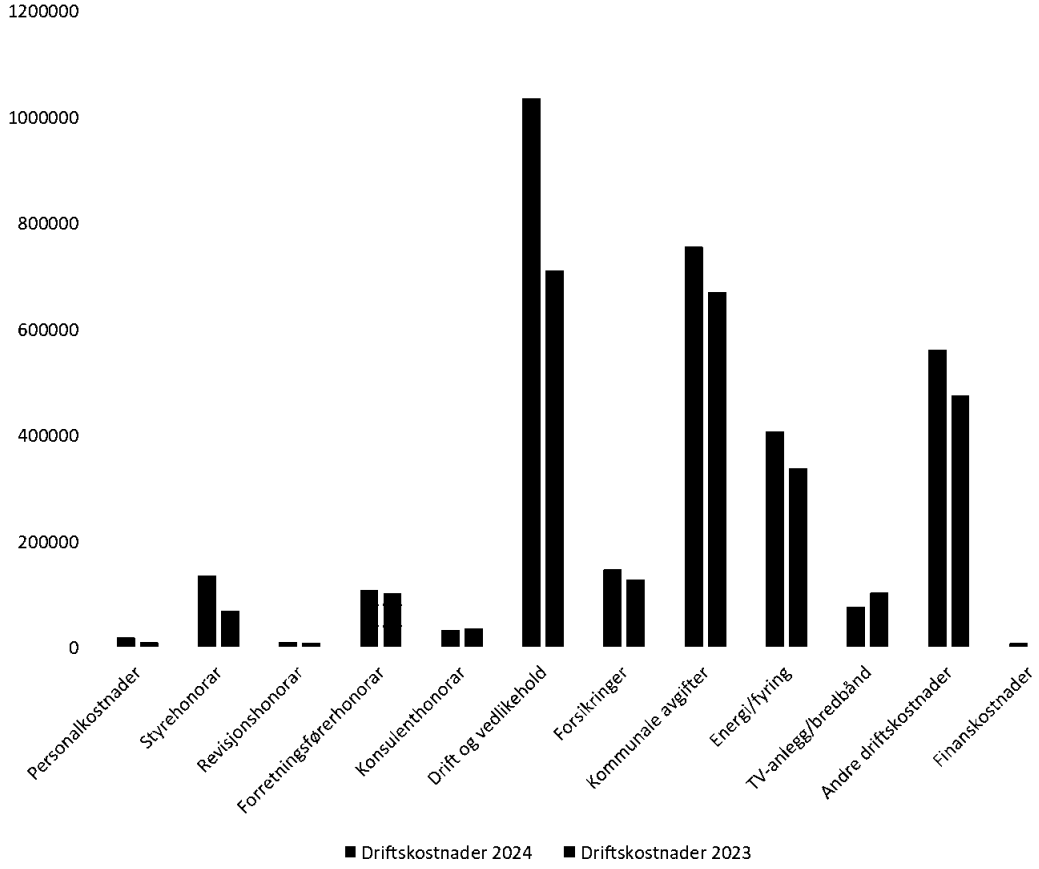
Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12 var kr 1 002 271. Pr. 31.12.2023 var disponible midler kr 1 232 102. Dette tilsvarer en nedgang på ca. 18 %.

Kostnadsoversikt - Driftskostnader 2024



Sammenligning av driftskostnader 2023 og 2024



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Kommunale avgifter er budsjettert med 20 % økning for vann og avløp.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
ORG.NR. 915 993 516, KUNDENR. 7502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 015 660	2 694 235	2 855 000	2 859 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 015 660**	**2 694 235**	**2 855 000**	**2 859 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 176	-9 870	-9 870	-20 586
Styrehonorar	4	-136 000	-70 000	-70 000	-146 000
Revisjonshonorar	5	-9 804	-8 661	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 320	-103 013	-106 100	-111 000
Konsulenthonorar	6	-32 992	-35 839	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 036 864	-711 339	-661 000	-621 000
Forsikringer		-147 298	-128 087	-141 000	-168 000
Kommunale avgifter	8	-756 093	-670 361	-757 000	-892 000
Energi/fyring	9	-408 096	-338 374	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 571	-103 428	-103 428	-108 000
Andre driftskostnader	10	-562 191	-476 541	-501 000	-501 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 294 405**	**-2 655 512**	**-2 684 398**	**-2 853 086**
DRIFTSRESULTAT		**-278 745**	**38 723**	**170 602**	**5 914**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 429	50 885	0	0
Finanskostnader	12	-8 516	-986	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 913**	**49 899**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-229 832**	**88 622**	**170 602**	**5 914**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	88 622		
Fra opptjent egenkapital		-229 832	0		

ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE
ORG.NR. 915 993 516, KUNDENR. 7502

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 165	11 199
Driftskonto OBOS-banken		330 868	520 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 160	0
Sparekonto OBOS-banken		1 995	1 925
Sparekonto OBOS-banken II		1 095 661	1 041 055
SUM OMLØPSMIDLER		**1 438 849**	**1 575 105**
SUM EIENDELER		**1 438 849**	**1 575 105**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 002 270	1 232 102
SUM EGENKAPITAL		**1 002 270**	**1 232 102**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 494	17 406
Leverandørgjeld		403 668	165 097
Skyldige offentlige avgifter	14	6 416	0
Energiavregning		0	160 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**436 578**	**343 003**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 438 849**	**1 575 105**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 30.04.2025
Styret i Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

Theis Nikolai Helseth Terje Andersen Bjørn-Morten Brekke

Nina Janine Borchgrevink Berit Grøholt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kostn.Sameiebrøk	1 763 088
F.kostn.Boligbrøk	271 152
F.kostn.B.Lik ford.	223 800
Garasje	171 720
Tilbakeført akonto fra seksjon 33 i perioden 2018-2023	160 500
Bredbånd	133 968
Teknrom, bodareal	101 400
Vedlikehold	76 212
Bod	41 472
F.kostn.Næring s.br.	34 572
Akonto fra seksjon 33	34 500
F.kostn.Næring lik.f	3 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 015 660**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 176
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 176**

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 2023/2024, og er på kr 136 000.
I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 1 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 804.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 303
Opak AS	-17 550
Multima Andersen	-2 139
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 992**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 620
Drift/vedlikehold VVS	-26 609
Drift/vedlikehold elektro	-214 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 638
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 271
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 328
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 862
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-373 672
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 036 864**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-517 470
Renovasjonsavgift	-238 622
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-756 093**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-165 766
Fjernvarme	-242 330
SUM ENERGI / FYRING	**-408 096**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-12 971
Vaktmestertjenester	-102 903
Renhold ved firmaer	-117 405
Andre fremmede tjenester	-57 727
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Telefon u/mva	-715
Porto	-25
Kontingenter	-260 220
Bank- og kortgebyr	-3 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-562 191**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 925
Renter bank	43 334
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
SUM FINANSINNTEKTER	**57 429**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 516
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 516**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2024**	**2023**
Andel bolig	-29 576	-397 212
Andel næring	-130 200	34 116
Andel garasje	-842 494	-869 006
SUM EGENKAPITAL	**-1 002 270**	**-1 232 102**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 160
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 416**

Resultatanalyse 2024
Rolfsbuktveien 12-20 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 015 660	2 855 000	-160 660	-6 %
Sum driftsinntekter	**3 015 660**	**2 855 000**	**-160 660**	**-6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 176	-9 870	9 306	-94 %
Styrehonorar	-136 000	-70 000	66 000	-94 %
Revisjonshonorar	-9 804	-10 000	-196	2 %
Forretningsførerhonorar	-108 320	-106 100	2 220	-2 %
Konsulenthonorar	-32 992	-25 000	7 992	-32 %
Drift og vedlikehold	-1 036 864	-661 000	375 864	-57 %
Forsikringer	-147 298	-141 000	6 298	-4 %
Kommunale avgifter	-756 093	-757 000	-907	0 %
Energi/fyring	-408 096	-300 000	108 096	-36 %
TV-anlegg/bredbånd	-77 571	-103 428	-25 857	25 %
Andre driftskostnader	-562 191	-501 000	61 191	-12 %
Sum driftskostnader	**-3 294 405**	**-2 684 398**	**610 007**	**-23 %**
Driftsresultat	**-278 745**	**170 602**	**449 347**	**263 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	57 429	0	-57 429	100 %
Finanskostnader	-8 516	0	8 516	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**48 913**	**0**	**-48 913**	**100 %**
Årsresultat	**-229 832**	**170 602**	**400 434**	**235 %**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CEMDY-YV46U-VCE40-MUZNF-5GUGU-WUJF8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-08 20:42:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CEMDY-YV46U-VCE40-MUZNF-5GUGU-WUJF8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sameiet Rolfsbuktveien 12-20

Innstilling fra Valgkomiteen med begrunnelse

I inneværende styreperiode har styret bestått av følgende:

Styret 2024-2025		**På valg**	**Kommentar**
Theis Helseth (styreleder)	16	2026	I henhold til avtale
Berit Grøholt	14	2025	
Bjørn Morten Brekke	16	2026	
Terje Andersen	18	2026	
Nina Borchgrevink	20	2025	
Vara			
Olga Popovic	16	2025	
Karin Skipperud	16	2026	
Valgkomite			
Solveig Haaland (leder)	20	2025	
Astri Dahlstrøm	16	2025	
Anders Bjønnes	18	2025	

Vedtektene i sameiet sier at vi må ha styreleder, 3-4 styremedlemmer og inntil 2 vara. Vedtektene sier ikke noe om valgkomite, men den har til nå bestått av 3-4 personer.

I år er det to styremedlemmer og en vara som er på valg. Vi har fått henvendelse fra en beboer som er villig til å gå inn i styret samtidig alle medlemmer av det sittende styret tar gjenvalg. Valgkomiteen mener at kontinuitet er viktig i styret og innstiller derfor til gjenvalg på alle kandidatene.

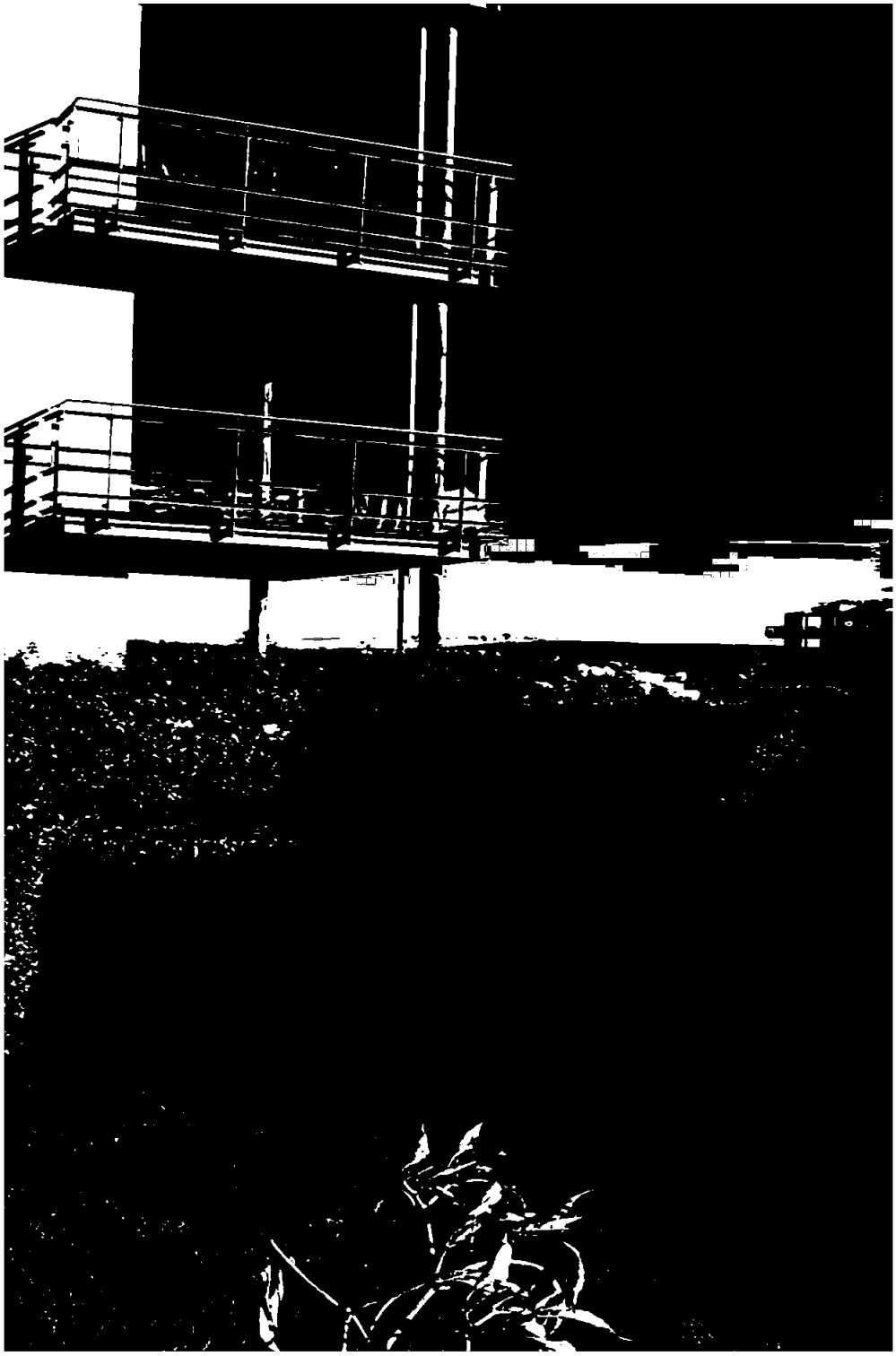
Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Styret 2025-2026		**På valg**	**Kommentar**
Theis Helseth (styreleder)	Ekstern	2026	I henhold til avtale
Berit Grøholt	14	2027	Tar gjenvalg
Bjørn Morten Brekke	16	2026	
Terje Andersen	18	2026	
Nina Borchgrevink	20	2027	Tar gjenvalg
Vara			
Olga Popovic	16	2027	Tar gjenvalg
Karin Skipperud	16	2026	
Valgkomite			
Solveig Haaland (leder)	20	2026	Tar gjenvalg
Anders Bjønnes	18	2026	Tar gjenvalg
Tore Gundersen	16	2026	NY

Rolfsbukta 11.4.2025

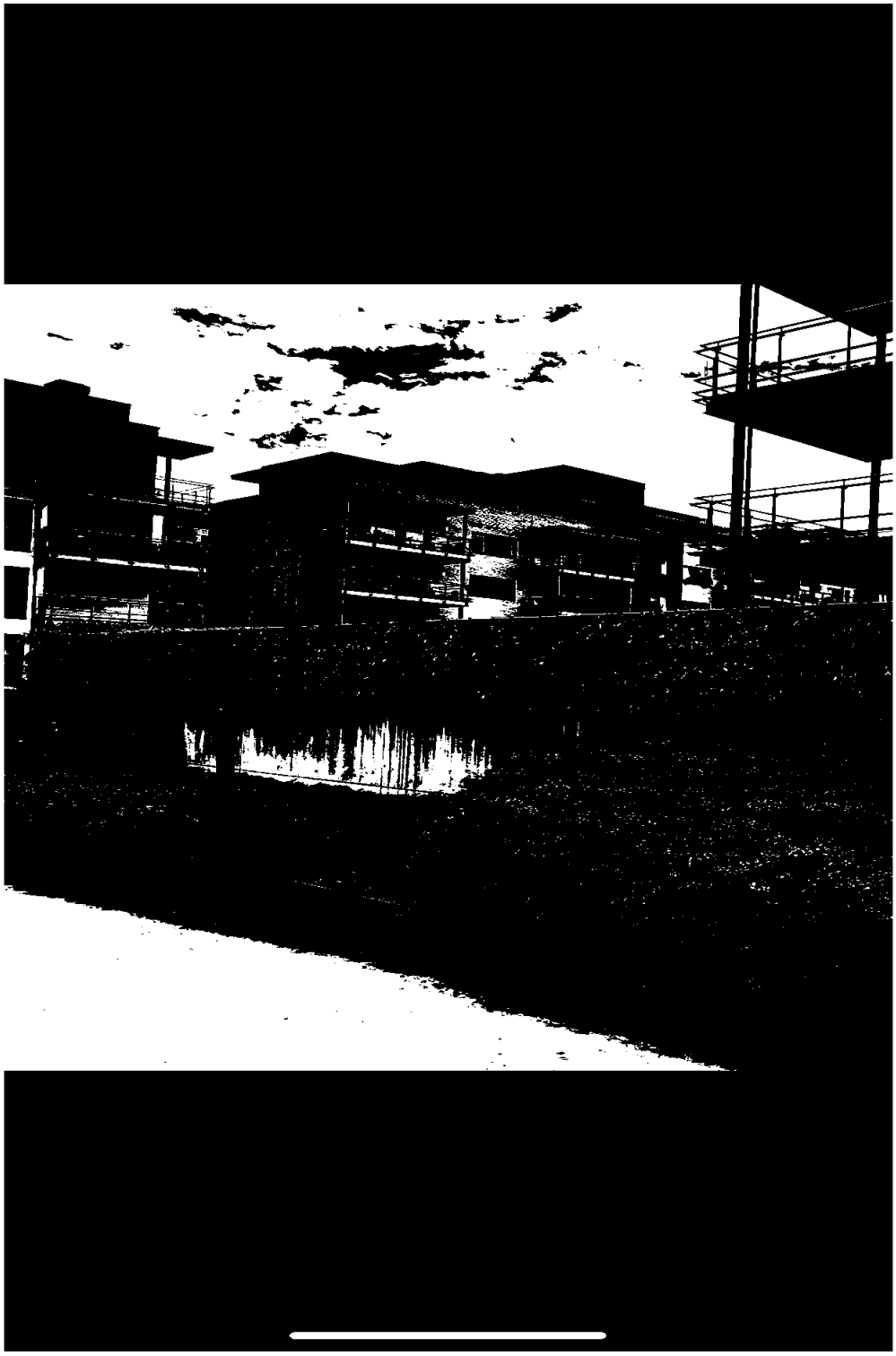
Solveig Haaland
Leder av Valgkomiteen

Vedlegg 5 til sak 7. Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt



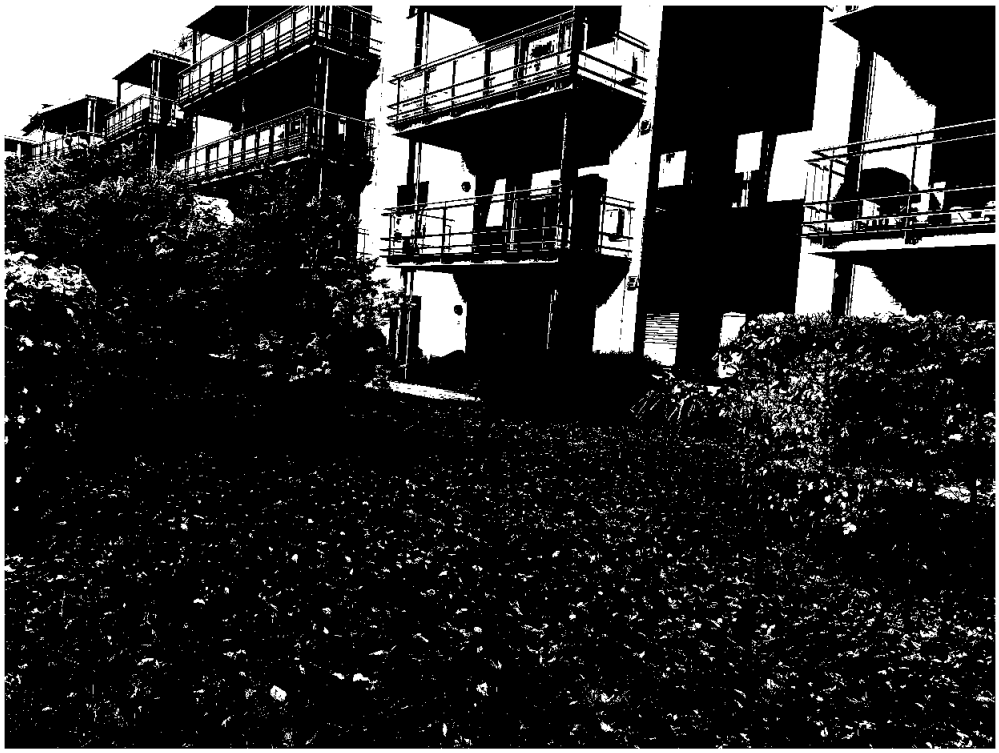
23 av 31

Vedlegg 6 til sak 7. Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt



25 av 31

Vedlegg 7 til sak 7. Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt



27 av 31

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.25
Selskapsnummer: 7502 **Selskapsnavn:** ROLFSBUKTVEIEN 12-20 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

28 av 31

_____ _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Janine Borchgrevink og Bjørn-Morten Brekke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr.

☐ For

☐ Mot

29 av 31

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Berit Grøholt

☐ Nina Borchgrevink

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Olga Popovic

Sak 7 Fastsettelse av maksimal hekkhøyde til 100 cm – for rettferdighet, estetikk og respekt for utsikt

Forslag til vedtak:
1. **Vedtektsendring:**
« Alle hekker i borettslaget skal holdes til en maksimal høyde på 100 cm. Unntak krever skriftlig søknad og styregodkjenning.»

Begrunnelse:
- **Utsikt som verdibevarer:** Havutsikten er en felles ressurs som må beskyttes for alle beboere.

- **Estetikk og fellesskap:** Enhetlig hekkhøyde skaper orden og styrker borettslagets visuelle identitet.

Anbefalinger til styret:
- **Kartlegg alle hekker** og gi skriftlige påminnelser til regelbrytere.

- **Oppdater husreglene** med klare definisjoner på «utsiktsblokkering» og konsekvenser for brudd.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Installering av vannmålere i leilighetene

Styret innhenter pristilbud og utarbeider en plan for installering av vannmålere i leilighetene

☐ For

☐ Mot

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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