



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 527 681  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931527681

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		170 727 595	
<b>Sum inntekter</b>		<b>170 727 595</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 340 531	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 340 531</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 387 064</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 059	1 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 059</b>	<b>1 057</b>
Annen finanskostnad		5 931 347	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 931 347</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 923 288</b>	<b>1 057</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 463 776	1 057
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		705 250 000	
Sum varige driftsmidler		705 250 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		705 250 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		42 514	
Sum fordringer		42 549	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		992 605	291 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		992 605	291 057
Sum omløpsmidler		1 035 154	291 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		290 000	290 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>290 000</b>	<b>290 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		163 464 833	1 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>163 464 833</b>	<b>1 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>163 754 833</b>	<b>291 057</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		189 468 342	
Øvrig langsiktig gjeld		352 625 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>542 093 342</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>542 093 342</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 426	
Leverandørgjeld		22 292	
Annen kortsiktig gjeld		358 261	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>436 979</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>542 530 321</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 512816

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 527 681  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 931 527 681  
HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		170 727 595	
<b>Sum inntekter</b>		<b>170 727 595</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 340 531	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 340 531</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>169 387 064</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 059	1 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 059</b>	<b>1 057</b>
Annen finanskostnad		5 931 347	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 931 347</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 923 288</b>	<b>1 057</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		163 463 776	1 057
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>



Organisasjonsnr: 931 527 681  
HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		705 250 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		705 250 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		42 514	
Sum fordringer		42 549	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		992 605	291 057
Sum omløpsmidler		1 035 154	291 057
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		290 000	290 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	163 464 833	1 057
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>163 464 833</b>	<b>1 057</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>163 754 833</b>	<b>291 057</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	189 468 342	
Øvrig langsiktig gjeld	352 625 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>542 093 342</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>542 093 342</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 426	
Leverandørgjeld	22 292	
Annen kortsiktig gjeld	358 261	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>436 979</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>542 530 321</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>



Organisasjonsnr: 931 527 681  
HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 744

HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:00, Skøyen kirke - Skøyenveien 43.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av vedtektenes pkt 4-1 om garasje og boder
8. Revidering av husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. Årsberetning fra styret.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0744 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 7

## Utvidelse av vedtektenes pkt 4-1 om garasje og boder

Forslag fremmet av:

Tormod Rimehaug

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende endringer i vedtektene er spilt inn av Tormod Rimehaug, og må leses i kontekst av pkr. 4-1 i eksisterende vedtekter (som finnes på Vibbo under "Om borettslaget"). Endringer fra dagens vedtekter er merket i teksten under.

Endringene krever to tredjedels flertall for å vedtas. Det kan stemmes over enkelt-endringer dersom noen ønsker det, ellers kan endringene vedtas samlet.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke

Forslag til vedtak

Det stemmes for og mot de ulike punktene i forslaget.

Vedlegg

4. Vedtektsendring.pdf

Sak 8

## Revidering av husordensregler

Forslag fremmet av:

Tormod Rimehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende er spilt inn av Tormod Rimehaug. Presiseringer og utvidelser fra dagens Husordensregler er merket med fete typer i teksten under (Dagens regler finnes på Vibbo under "Om borettslaget").

Endringene krever alminnelig flertall for å vedtas. Det kan stemmes over enkelt-endringer dersom noen ønsker det, ellers kan endringene vedtas samlet.

Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Det stemmes over endringsforslagene.



## Vedlegg

5. Husordensregler.pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Hele styret, valgkomiteen og OBOS-representasjonen er på valg i 2025.

For å sikre kontinuitet bør ikke hele styret være på valg samtidig i framtidige valg. Derfor veksler innstillingen til valg mellom 1 og 2 år valgperiode for kandidatene. Ved utløp av en valgperiode er både gjenvalg og utskiftning mulig for hvert verv. I framtidige valg skal leder og styremedlemmer samt kandidater til valgkomiteen velges for to år, varamedlemmer og OBOS-representasjon velges for ett år.

Alle valg krever alminnelig flertall for å vedtas. Valgene A. til E. vedtas separat og i rekkefølge. Årsmøtet kan fremme andre kandidater enn valgkomiteens innstilling.

### A- Valgkomiteens innstilling styreleder:

Daniel Vogel Kjos (2 år) (nåværende styreleder - gjenvalg).

### B - Valgkomiteen sin innstilling til styremedlemmer (basert på styrets innstilling til størrelse):

- Karl Fredrik Kvandahl (1 år) (gjenvalg)
- Lars Bjålie (1 år) (gjenvalg)
- Daniel Martens Pedersen (2 år) (nåværende varamedlem)

### C - Valgkomiteen sin innstilling varamedlemmer til styret:

- Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg)
- Vidar Aamodt (1 år) (nåværende styremedlem)

### D - Valgkomiteen sin innstilling til valgkomite:

- Lise Cecilie Kleppe (2 år)
- Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg)

### E - Kandidater OBOS-representasjon:

- Representant: Karl Fredrik Kvandahl (1 år)
- Vararepresentant: Daniel Vogel Kjos (1 år)

## Innstilling

Styret foreslår å fortsette med 3 styremedlemmer (i tillegg til styreleder) og to varamedlemmer for å holde styret effektivt og håndterbart.

## Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Vogel Kjos

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Martens Pedersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Karl Fredrik Kvandah
- Lars Bjålie

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tormod Rimehaug
- Vidar Aamodt

Sak 10

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karl Fredrik Kvandahl

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Daniel Vogel Kjos

Sak 11

## **Valg av valgkomité**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Selskapet bør ha en valgkomite bestående av 2-3 personer som lager en innstilling til nytt styre før neste års generalforsamling.

#### Forslag til vedtak

Lise Cecilie Kleppe (2 år) og Tormod Rimehaug (1 år) (gjenvalg) velges som valgkomite.



## Årsberetning fra styret

Beboerstyret ble formelt etablert september 2024, da vi overtok fra OBOS og deres interimsstyre. Det har vært et hektisk første år med mye arbeid knyttet til å få på plass gode avtaler, følge opp reklamasjoner, og sikre god drift.

Borettslaget opplevde flere innbrudd i boder i løpet av de første seks månedene etter overtakelsen, men dette har nå opphørt. Innbruddene ble muliggjort ved bruk av en nøkkelbrikke som var kommet på avveie. Brikken ble raskt identifisert og deaktivert.

I samme periode mottok styret flere klager fra beboere om støy og uvedkommende personer knyttet til leiligheten tilhørende eieren av den aktuelle nøkkelbrikken. Styret utstedte en formell advarsel til eieren, og leiligheten er nå solgt.

Andre saker vi har jobbet med siden opprettelsen av styret:

### Avtaler

- Gjennomgang av alle avtaler overtatt fra OBOS.
- Kansellering og reforhandling av avtale for vedlikehold av ventilasjonsanlegg m/ inkludering av filterskift (til lavere pris enn original avtale).
- Korreksjoner i avtale rundt vedlikehold av sprinkelpumpe.
- Bytte av leverandør for elbillading, tilhørende opprydding i næringskode anlegget var registrert med som medførte manglende strømstøtte og fordyrende effektledd-klasse.
- Inngåelse av avtale for snømåking, med påfølgende leverandørbytte for å redusere kostnadene med 60.000.

### Investeringer

- Innbruddsikring av dører, både utvendig og i boder.
- Oppgradert døren ved siden av garasjeporten med nøkkelbrikkelås (på utsiden).
- Etablering av utslagsvask i sykkelvaskerom.
- Snøskuffer, sandkasser, o.l.
- Beskjæring av trær.

### Reklamasjon

- Oppfølging av 60 reklamasjonssaker på fellesområdene. Viktigst å nevne:
- Omfordeling av luft i flere bygg
- Mange saker knyttet til elektrisk anlegg
- Vanninntrengning i garasjen
- Diverse saker knyttet til uteområdene

### Annet



- Følge opp OBOS for tilbakebetaling av 135.000 som borettslaget ble belastet for vann og avløp før overtagelse.
- Dialog med Bymiljøetaten for å få skiltet gang- og sykkelstien (skilting er på plass, men de har per nå sagt nei til fysisk sperre for biler).
- Besvart og fulgt opp ca 220 henvendelser fra beboere på VIBBO.
- Har innhentet tilbud på forsikring, men eksisterende avtale viser seg å være mer fordelaktig.
- Elvia har gjennomført tilsyn av fellesarealene og styrets HMS-arbeid. Tilsynet konkluderte med at arbeidet er tilfredsstillende.
- Det ble etablert juletre på tunet i forbindelse med julefeiringen.
- Opprettet dialog med nærliggende borettslag og sameier der det har vært hensiktsmessig.

#### **Viktigste planer for 2025/2026:**

- Fortsette oppfølgingen av uteområdene.
- Gjennomgang av eiendomsserviceavtalen, både for å tilpasse bedre til vårt behov og fremforhandle bedre pris.
- Fortsette å følge opp reklamasjonssaker og sørge for en godt forberedt 1-årsbefaring.
- Nedsettelse av en beredskapsgruppe.



**HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 527 681, KUNDENR. 744**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>291 057</b>	<b>0</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		163 463 776	1 057
Tilført bygg	9	-495 565 110	0
Tilført tomt	9	-209 684 890	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	352 625 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-163 156 658	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		352 625 000	0
Investering i aksjer/andeler		0	290 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>307 118</b>	<b>291 057</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>598 175</b>	<b>291 057</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 035 154	291 057
Kortsiktig gjeld		-436 979	0
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>598 175</b>	<b>291 057</b>



HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG  
ORG.NR. 931 527 681, KUNDENR. 744

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 916 347	0	0	10 326 048
Innkrevde felleskostnader	2	1 653 624	0	2 265 000	3 016 952
Ladeinntekter EL-bil		966	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 570 937</b>	<b>0</b>	<b>2 265 000</b>	<b>13 343 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-14 000
Styrehonorar		0	0	0	-200 000
Revisjonshonorar	3	-6 956	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-56 198	0	-75 000	-109 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	4	-302 760	0	-453 600	-430 000
Forsikringer		-135 910	0	-350 000	-325 000
Kommunale avgifter	5	-463 457	0	-702 000	-847 000
Energi/fyring		-85 288	0	-262 500	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-7 737	0	-13 050	-15 000
Andre driftskostnader	6	-282 226	0	-376 250	-368 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 340 531</b>	<b>0</b>	<b>-2 262 400</b>	<b>-2 608 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 230 406</b>	<b>0</b>	<b>2 600</b>	<b>10 735 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		163 156 658	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>169 387 064</b>	<b>0</b>	<b>2 600</b>	<b>10 735 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	8 059	1 057	0	0
Finanskostnader	8	-5 931 347	0	0	-10 327 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 923 288</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>-10 327 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>163 463 776</b>	<b>1 057</b>	<b>2 600</b>	<b>408 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 057		
Til annen egenkapital		163 463 776			



**HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 527 681, KUNDENR. 744**

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	495 565 110	0
Tomt	9	209 684 890	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>705 250 000</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer	10	42 514	0
Driftskonto OBOS-banken		989 456	291 057
Sparekonto OBOS-banken		3 149	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 035 154</b>	<b>291 057</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 58 * 5 000		290 000	290 000
Annen egenkapital	11	163 464 833	1 057
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>163 754 833</b>	<b>291 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	189 468 342	0
Borettsinnskudd	13	352 625 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>542 093 342</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 292	0
Påløpte renter		56 426	0
Påløpte kostnader		108 606	0
Energiavregning	14	249 654	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>436 979</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>706 285 154</b>	<b>291 057</b>
Pantstillelse	15	705 250 000	1 252 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Hoffsveien Hage Borettslag

Daniel Vogel Kjos/s/

Vidar Aamodt/s/

Lars G. Tangen Bjålie/s/

Karl Fredrik Kvandahl/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### **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.

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

Felleskostnader	1 584 092
Garasjeleie	69 532
Kapitalkostnader på IN-lån	5 843 842
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	72 505
Overført til kapitalkostnader	-5 916 347
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 653 624</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-157 456
Drift/vedlikehold VVS	-17 031
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 564
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 707
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-302 760</b>

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-325 837
Feieavgift	-136
Renovasjonsavgift	-137 483
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-463 457</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 828
Vaktmestertjenester	-53 896
Renhold ved firmaer	-86 938
Snørydding	-124 195
Andre fremmede tjenester	-8 002
Andre kontorkostnader	-473
Bank- og kortgebyr	-809
Velferdskostnader	-2 085
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-282 226</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 910
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 149
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 059</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 941 009
Renter til utbygger	-990 338
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 931 347</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2024.	495 565 110
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>495 565 110</b>

Tomten ble kjøpt i 2024.

Gnr.32/bnr.640

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

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalte kapitalkostnader	42 514
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>42 514</b>

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	308 175
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	163 156 658
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>163 464 833</b>

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024	-352 625 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	163 156 658

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-189 468 342</b>
-----------------------------------	---------------------

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-



og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/07-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2029	
104		400
3009		600
2005		850
3007		1 250
2006		1 450
101		1 600
106, 1006		1 750
102		1 800
3006, 4005		2 000
1005, 4006		2 200
1009, 3005		2 450
1008		2 900
2008		3 000
3010		3 050
3008		3 150
5003		3 250
4004, 5001, 5002		3 300
107, 1002, 1004		3 400
4003, 4009, 5004, 5005		3 450
2002, 2004, 3002, 3004, 4010		3 500
4001		3 550
4008		3 650
103, 1007		3 700
2007		3 850
3011		4 050
2003		4 250
2012		4 350
1010		4 400
2009		4 750
3012		4 900
1003, 3001		5 050
2001		5 300

**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år

-352 625 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-352 625 000**

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-540 254
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-540 254</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	45 907
Fjernvarme	244 693
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>290 600</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-249 654</b>
----------------------------	-----------------

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: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	352 625 000
Pantelån	189 468 342
Beregnete IN-forpliktelser	163 156 658
<b>TOTALT</b>	<b>705 250 000</b>

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

Bygninger	495 565 110
Tomt	209 684 890
<b>TOTALT</b>	<b>705 250 000</b>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hoffsvveien Hage Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoffsvveien Hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YJ54T-13MLH-J9PD4-76K7N-Y8GJK-872KQ



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-24 18:16:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YJS4F-13MLH-J9PD4-76K7N-Y8GIK-872KQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

21 av 29



## 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp permanente utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjekjeller. Oversikt over hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene ajourføres av forretningsfører og anses ikke som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand. Areal merket «SYKKEL» kan i utgangspunktet brukes fritt til andre typer kjøretøy enn bil og vanlig sykkel. Styret kan innføre regler for tildeling av og leie for disse arealene.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene som er knyttet til en andel kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen, den/de er knyttet til. Disse plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 2, 7, 12, 16, 17, 19, 29, 30, 36, 46, 51 og 53. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i borettslaget med styrets godkjenning.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

Alle parkeringsplassene kan leies ut eller byttes internt i borettslaget med styrets godkjenning. Hovedhensikten med godkjenning fra styret av salg, leie og bytte av garasjeplasser er å holde oversikt over hvem som disponerer dem.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede (HC-plass), og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene HC-plass (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende og disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den



garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene ~~eller venteliste~~. Dersom flere søker om HC-plass enn det er kapasitet til kan det enten etableres venteliste, eller vurderes om noen av de dokumenterte behovene kan dekkes ved å bytte til en annen plass enn en HC-plass.

(8) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget leveres med ladeuttak for el-bil/ladbar hybridbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Boder som ikke er knyttet til en andel kan selges eller leies ut innen borettslaget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til ekstra boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i borettslaget.

Salg, leie og bytte av boder krever styrets godkjenning, for å holde oversikt over hvem som disponerer bodene.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, med vanlig flertall.



## HUSORDENSREGLER FOR HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Grunnlag

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

### § 3 Orden i fellesareal

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander **samt klær, sko, pyntegjenstander, reklame eller oppslag** skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer **eller henges på veggene i fellesarealene**. I garasjekjelleren er det egne boder for **sykler og barnevogner som brukes aktivt. Nederst i trapperommene kan det parkeres barnevogner som er i aktiv bruk. Beboernes egne sportsboder skal brukes for lagring.**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### § 4 Avløp og sluk på terrasse/balkong



**Fett, kaffegrut, engangskluter eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes/kastes i vask, sluk eller toalett.** Den enkelte andelseier må påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at terrasseavløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

## § 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og legges i egen papirbeholder, gavepapir og isopor pakkes i poser for restavfall. Glass, metalleballasje og brukte klær leveres i egne retur-beholdere i nærområdet (f.x. Gullkroken, Smestaddammen og Möllhausen).

Hageavfall, store gjenstander, **spesialavfall** og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner (Smestad gjenvinningsstasjon).

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall **ting som ikke brukes eller som en ønsker å bli kvitt** i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 7 Endringer på fasader og fellesanlegg

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet må godkjennes av styret for å unngå skade på anleggene eller urimelig belastning av fellesarealene eller for beboerne.

Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med **utvendige markiser, persiener, antenne/parabol, foliering av glass-rekkverk, eller endring av farge på utvendig screen.**



Midlertidig utvendig sesongbelysning skal holdes innenfor terrassene og være hvit/gul og ikke blinkende. Feste for mindre flagg kan monteres på mursteins-veggen innenfor terrassen med skruer/plugger bare i fugene på maks 5cm. Flagg, vimpler, bannere og sesongbelysning skal ikke henge ute langvarig.

## § 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. År.

## § 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig i leilighetene, og kan ikke oppbevares i garasje eller boder. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres slik at det ikke er til sjenanse eller brannfare for omgivelsene.

## § 10 Fellesarealer

### GARASJE

Parkering av biler skal kun skje på anviste plasser i garasjekjeller. Garasjen er ikke beregnet for lagring, men parkering av kjøretøy som er i aktivt bruk. Utvendig vask av biler skal ikke skje i garasjen.

Det skal ikke lagres noe annet enn ladekabel på parkeringsplassene eller settes opp hyller o.l. for oppbevaring. Skibokser og sykkelstativ og lignende kan henges høyt på vegg eller i taket (ikke i kabel- og rørgater) men ikke plasseres slik at lengden og bredden på parkeringsplassen reduseres.

### SYKKELBODER OG VERKSTED

Sykelbodene og sykkelstativene skal brukes til parkering av sykkelutstyr, ikke lagring. Retten til å bruke sykkelboden følger bruk av boenhet og kan ikke selges eller leies ut.

Det er inntil 3,5 «spor» til hver boenhet i snitt, og noen steder er det lav takhøyde over stativene. Derfor må vi bruke kapasiteten nøkternt og la dem som bruker sykkel aktivt bruke mer plass enn andre. Stativ/spor som brukes skal merkes med leilighetsnummer (A101-D5008) for å vise hvem som har ansvar for det som er plassert der. Styret kan vedta regler for prioritering dersom det blir nødvendig.



**Elektriske kjøretøy med to hjul kan parkeres i sykkelbodene. Batterier til ladbare sykler skal ikke lades i sykkelbodene utenom i dedikerte ladeskap. Det kan oppbevares sykkelrelatert utstyr nær egen sykkel, men ikke brennbare kjemikalier.**

**Verkstedrommet kan brukes av beboere til vask og vedlikehold av sykler og sportsutstyr, men ikke til oppbevaring av privat utstyr. Noe verktøy o.l. til fellesbruk kan utplasseres. Etterlat verkstedet med minst like god orden og renhold som da du tok det i bruk.**

## **BODER**

**Innredning i bodene bør ikke rage høyere enn gitterveggene og gjenstander ha minst 0.5m avstand til sprinklerdysene. Farlige kjemikalier eller noe som avgir støv, giftig gass eller generende lukt skal ikke oppbevares i bodene.**

**Den som disponerer en bod er ansvarlig for skade på innhold i naboboder som følge av støt, lekkasje o.l.**

### **§ 11 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne **eller til skade for bygninger og fellesområder**. Ved dyrehold må eier selv gjøre seg kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets fellesområde **utvendig og innvendig**. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg i omgivelsene. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

### **§12 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

### **§ 13 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av **innvendige og utvendige fellesområder, inkludert bod-områder og garasjeanlegg**.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 744 Selskapsnavn: HOFFSVEIEN HAGE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.