



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 29.04.2025

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 954473805

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		2 311 960	2 341 910
Sum inntekter		2 311 960	2 341 910
Kostnader			
Lønnskostnad		54 312	56 708
Annen driftskostnad		1 220 821	1 193 295
Sum kostnader		1 275 133	1 250 002
Driftsresultat		1 036 827	1 091 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 684	6 491
Sum finansinntekter		5 684	6 491
Annen finanskostnad		688 802	596 642
Sum finanskostnader		688 802	596 642
Netto finans		-683 118	-590 151
Resultat før skattekostnad		353 709	501 757
Årsresultat		353 709	501 757
Totalresultat		353 709	501 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 709	501 757
Sum overføringer og disponeringer		353 709	501 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 447
Andre fordringer		81 175	68 153
Sum fordringer		81 175	74 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 772	870 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 772	870 082
Sum omløpsmidler		709 947	944 682
SUM EIENDELER		4 324 186	4 558 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 584 713	7 938 422
Sum opptjent egenkapital		-7 584 713	-7 938 422
Sum egenkapital		-7 568 713	-7 922 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 654 663	12 237 510
Øvrig langsiktig gjeld		139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld		11 794 263	12 377 110
Sum langsiktig gjeld		11 794 263	12 377 110
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 664	39 852
Leverandørgjeld		51 308	41 795
Annen kortsiktig gjeld		43 664	22 585
Sum kortsiktig gjeld		98 636	104 233
Sum gjeld		11 892 899	12 481 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 324 186	4 558 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455377

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 473 805
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: 29.04.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 311 960	2 341 910
Sum inntekter		2 311 960	2 341 910
Kostnader			
Lønnskostnad		54 312	56 708
Annen driftskostnad		1 220 821	1 193 295
Sum kostnader		1 275 133	1 250 002
Driftsresultat		1 036 827	1 091 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 684	6 491
Sum finansinntekter		5 684	6 491
Annen finanskostnad		688 802	596 642
Sum finanskostnader		688 802	596 642
Netto finans		-683 118	-590 151
Resultat før skattekostnad		353 709	501 757
Årsresultat		353 709	501 757
Totalresultat		353 709	501 757
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		353 709	501 757
Sum overføringer og disponeringer		353 709	501 757



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 454 239	3 454 239
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 000	160 000
Sum varige driftsmidler		3 614 239	3 614 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 614 239	3 614 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 447
Andre fordringer		81 175	68 153
Sum fordringer		81 175	74 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 772	870 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 772	870 082
Sum omløpsmidler		709 947	944 682
SUM EIENDELER		4 324 186	4 558 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 000	16 000



Sum innskutt egenkapital	16 000	16 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 584 713	7 938 422
Sum opptjent egenkapital	-7 584 713	-7 938 422
Sum egenkapital	-7 568 713	-7 922 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 654 663	12 237 510
Øvrig langsiktig gjeld	139 600	139 600
Sum annen langsiktig gjeld	11 794 263	12 377 110
Sum langsiktig gjeld	11 794 263	12 377 110
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 664	39 852
Leverandørgjeld	51 308	41 795
Annen kortsiktig gjeld	43 664	22 585
Sum kortsiktig gjeld	98 636	104 233
Sum gjeld	11 892 899	12 481 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 324 186	4 558 921



Organisasjonsnr: 954 473 805
BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

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. 6203

BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Natland Borettslags klubblokale i Nordahl Rolfsensvei 25, som i fjor.

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.

Styrevalg og beboermøte

Info fra valgkomiteen:

Vi må dessverre meddele at vi ikke har klart å rekruttere tilstrekkelig med kandidater til neste års styre.

Vi er heldigvis et borettslag der mange andelshavere blir boende over tid. Men det betyr også at mange allerede har hatt styreverv, gjerne over flere perioder. Det er tilsammen syv styreverv, inkludert vara. Det betyr at omtrent en fjerde til femtedel av beboerne til en hver tid har styreverv. Ved en jevn fordeling av ansvar vil hver av oss i snitt være i styret hvert 4,5. år.

Da vi er et lite borettslag er det få kandidater å velge mellom. Det er mulig å redusere antall styremedlemmer. Dette synes ikke valgkomiteen er en ideell løsning, i hvert fall ikke for den kommende perioden. En gjennomgående utfordring vi møter er at andelshavere ikke har tid til å påta seg styreverv. Reduksjon av antall styremedlemmer vil medføre flere oppgaver til hvert enkelt nye styremedlem, mens det i et styre bestående av syv personer skal være en mer overkommelig mengde arbeidsoppgaver.

Status per i dag er at flertallet har takket nei til styreverv, et par beboere har vært åpne for "å ta en for laget" (selv om også de egentlig har begrenset med tid), andre vil vente til generalforsamlingen.

Vi håper å unngå at det under generalforsamlingen oppstår en diskusjon der hver enkelt beboer argumenterer for hvorfor akkurat han/hun ikke har anledning til å påta seg styreverv. Håper vi kan ha forståelse for at ikke alle ønsker å snakke om årsaken til redusert kapasitet i plenum. Vårt ønske for generalforsamlingen er derimot at det blir et positivt ladet møte, der dere kommer med konstruktive innspill og forslag til løsninger :)

Til slutt vil vi takke for måten vi har blitt møtt av dere vi har snakket med når vi har gått fra "dør til dør". Det bor virkelig mange hyggelige folk i borettslaget! Det gjør oss optimistiske med tanke på at vi finner en løsning.

Hilsen Valgkomiteen ved Kristina og Silje



Beboermøte

Etter at generalforsamlingen er avsluttet, blir det et beboermøte der andelshaverne kan komme med innspill.

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. Forslag fra styret angående strømuttak i boder
8. Forslag til ny inngang i kjeller
9. Forslag om endring av vedtektene - styresammensetning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23



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

Bjarte Bogstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 [blir valgt på møtet] foreslått. Som protokollvitner ble [blir valgt på møtet] foreslått.



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. 6203 Revisjonsberetning 2024.pdf
- 2. 6203 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Årsmelding 2024-endelig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.600

Styrets innstilling

Styrehonorar for 2024

Vanlig praksis for styrehonorar i BL Nordahl Rolfsensvei 23 har vært et beløp til styreleder (litt avhengig av arbeidsmengden gjennom året), og et beløp per deltatt styremøte for styremedlemmer og varamedlemmer. For 2023 var honoraret kr 35 000 til styreleder og kr 700 per styremøte. I og med at styreleder fratrådte i løpet av styreperioden, og at noen styremedlemmer har gjort en stor arbeidsinnsats særlig i siste del av styreperioden,



foreslår styret å fravike dette for 2024.

Ut fra arbeidsmengde foreslår styret kr 10000 totalt til Ådne. For de andre styremedlemmene er honoraret kr 700 per møte, i tillegg foreslår styret at Nora, Valborg og Bjarte får et beløp hver for ekstra arbeidsmengde med krevende saker/styreledelse. Totalbeløpet per styremedlem blir dermed:

Ådne Sørheim Søhoel kr 10000

Nora Pellerud Steinsland kr 16000

Valborg Dommersnes kr 12000

Bjarte Bogstad kr 10000

Sigrid Vik kr 4900

Marit Haugland Berge kr 4900

Lars Erik Steintveit Bjelland kr 2800

Totalt blir dette kr 60 600, som er noe over budsjettert beløp på kr. 48 000

Forslag til vedtak

Styrehonoraret settes til totalt kr 60 600, fordelt på styremedlemmer som nevnt i styrets innstilling

Sak 7

Forslag fra styret angående strømuttak i boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2012 ble det gjort følgende vedtak på generalforsamlingen: "Styrets forslag vedtatt med, med den endring at strømutgiftene belastet BRL".

Styret forslag var følgende: "En oppdatering der det blir lagt inn strømuttak i hver bod, vil koste mye. Styret foreslår at de som vil ha strømuttak, kan søke styret om tillatelse til dette. Hvis tillatelse blir gitt, må andelshaver benyttes seg av godkjent elektriker, og selv bære kostnadene med å få strømuttak installert. Strømutgiftene vil også bli belastet andelshaver."

Dagens styre har ikke funnet fra styreferater at noen at søkt om å installere strømuttak i bod etter generalforsamlingen i 2012. Styret har imidlertid funnet at det har vært svært varierende praksis frem til 2012 om hvorvidt andelshavere fikk innvilget søknad.

Styret mener at vedtaket fra 2012 bør revurderes av to årsaker:

1. Av sikkerhetshensyn: Styret er ikke kjent med hvordan strømnettet er lagt opp i boder per i dag, og hvor mye belastning strømnettet tåler. Det kan derfor være fare for overbelastning av strømnettet om det installeres for mange stikkontakter. Utredning av dette vil koste penger. Det er heller ikke per i dag tilstrekkelig oversikt over hvor mange stikkontakter som er installert i boder, og hva disse brukes til. Styret er bekymret for at stikkontakter kan brukes til lading av for eksempel av batteri til elsykler/løpehjul e.l., og den brannfaren dette utgjør.
2. For å sikre likhetsprinsippet: Generalforsamlingsvedtaket fra 2012 medfører at alle betaler for at noen bruker fellesstrøm i bodene sine til for eksempel fryseboks, vinskapp, annen bruk/lading av elektriske apparater, batteri mv. For å sikre et likhetsprinsipp bør enten alle få stikkontakt i bod, eller så må nåværende bruk av stikkontakter i boder opphøre. Et alternativ er at de som bruker av fellesstrømmen betaler for sin bruk, men dette er vanskelig å beregne og det medfører ekstraarbeid for styret.

Styret fremmer to alternativer:



1. Borettslaget utreder om strømmettet tåler at alle andelshaverne får installert én stikkontakt i én av sine boder. Dersom strømmettet ikke tåler slik belastning per i dag, skal borettslaget utbedre strømmettet. Borettslaget installerer én stikkontakt i én valgfri bod til hver av andelshaverne, med mindre det av HMS eller andre sikkerhetshensyn kun kan installeres stikkontakt i én av andelshaverens boder. Unntak gjelder for de som allerede har installert stikkontakt i bod; disse får ikke installert enda en stikkontakt. Borettslaget betaler for utredning, eventuelt utbedring, og installasjon. Kostnaden ved disse tiltakene er ukjent. Det er styret som på utførertidspunktet bestemmer hvordan tiltakene skal betales, for eksempel via oppsparte midler eller ved å øke husleien. Dersom det er andelshavere i borettslaget som dokumenterer sine utgifter til tidligere installering av stikkontakt, vil andelshaver få kompensert de utlegg vedkommende hadde ved installasjon. Alle andelshaverne betaler for strømforbruk via husleien. Altså; alle betaler for alles strømforbruk. Skulle andelshavere ha mer enn én stikkontakt installert i bod(ene) sine per i dag, kan kun én stikkontakt brukes. Andelshavernes bruk av stikkontakt skal til enhver tid være i tråd med HMS-regler, husleieregler eller andre bestemmelser andelshaverne skal følge.

2. Ingen andelshavere får installere eller bruke installerte stikkontakter i bod. Nåværende bruk av stikkontakter i boder tilknyttet fellesstrøm skal avsluttes senest innen utgangen av 30. juni 2025. Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for alternativ 2.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget utreder om strømmettet tåler at alle andelshaverne får installert én stikkontakt i én av sine boder

Forslag til vedtak 2

Ingen andelshavere får installere eller bruke installerte stikkontakter i bod

Sak 8

Forslag til ny inngang i kjeller

Forslag fremmet av:

Stine Polden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Her er ett forslag frå min sambuar til årsmøtet:

Jeg vil gjerne komme med et forslag til en ny inngang til kjelleren. Dette vil gjøre det lettere å frakte sykler, barnevogner og andre ting, og samtidig gi bedre tilgang til boder og fellesområder i kjelleren.

Tegningen er kun en skisse og er ikke i målestokk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å gjennomføre foreslått tiltak i 2025 fordi rehabilitering av piper må prioriteres gjennomført, men dersom økonomien tillater et slikt tiltak når veien foran blokka skal utbedres, bør styret vurdere om tiltaket skal gjennomføres. Styret anbefaler at tiltaket ikke gjennomføres i 2025, men at styret får mandat til å vurdere om tiltaket kan gjennomføres i forbindelse med utbedring av veien.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å lage ny kjellerinngang i nordenden av blokka.

Vedlegg

4. Skjermbilde 2025-04-09 130107.png

5. Skjermbilde 2025-04-09 130022.png

Sak 9

Forslag om endring av vedtektene - styresammensetning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter endres når det gjelder antall styremedlemmer slik at man kan ha færre styremedlemmer og varamedlemmer enn i dag, samt større fleksibilitet i funksjonstiden.

Vedtektenes punkt 8-1 (1) "Styret" er i dag utformet slik:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer"

Styrets forslag er å endre vedtektene 8-1 (1) til:

"8-1 (1) Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, og 2-4 styremedlemmer, i tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer."

Forslag til vedtak

Borettslagets vedtekter 8-1 (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 2-4 styremedlemmer, i tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer."

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges særskilt. Valgkomitéen arbeider fremdeles med sin innstilling, og denne vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

Innstilling

Sigrid er ikke på valg i år. De andre styremedlemmene og varamedlemmene har frasagt seg gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23** som viser et overskudd på kr 353 709. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 01. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



6203 BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSV 23

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		840 449	971 408
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		353 709	501 757
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-582 847	-632 715
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-229 138	-130 958
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		611 311	840 449
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		709 947	944 682
Kortsiktig gjeld		-98 636	-104 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		611 311	840 449



BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23 ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 292 286	2 321 319	2 320 000	2 442 448
Vaskeri	10	2 080	3 720	4 000	4 000
Andre inntekter	3	17 594	16 871	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 311 960	2 341 910	2 324 000	2 446 448
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 712	-7 008	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-47 600	-49 700	-80 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-7 181	-6 815	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 300	-61 065	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-3 758	-2 063	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-100 584	-91 245	-87 500	-87 000
Forsikringer		-127 423	-112 629	-123 000	-146 000
Festeavgift		-32 304	-32 304	-32 304	-32 000
Kommunale avgifter	9	-428 970	-401 691	-422 000	-464 000
Energi/fyring	11	-34 434	-33 490	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 545	-210 832	-213 000	-222 000
Andre driftskostnader	12	-196 321	-241 160	-205 500	-216 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 275 133	-1 250 002	-1 280 304	-1 335 000
DRIFTSRESULTAT		1 036 827	1 091 907	1 043 696	1 111 448
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 684	6 491	0	0
Finanskostnader	14	-688 802	-596 642	-635 000	-662 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-683 118	-590 151	-635 000	-662 000
ÅRSRESULTAT		353 709	501 757	408 696	449 448
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		353 709	501 757		



**BORETTLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23
ORG.NR. 954 473 805, KUNDENR. 6203**

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	3 454 239	3 454 239
Andre varige driftsmidler	16	160 000	160 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 614 239	3 614 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	6 447
Forskuddsbetalte kostnader		76 012	57 385
Andre kortsiktige fordringer	17	5 163	10 768
Driftskonto OBOS-banken		599 402	841 736
Sparekonto OBOS-banken		29 370	28 346
SUM OMLØPSMIDLER		709 947	944 682
SUM EIENDELER		4 324 186	4 558 921
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 500		16 000	16 000
Udekket tap	18	-7 584 713	-7 938 422
SUM EGENKAPITAL		-7 568 713	-7 922 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 654 663	12 237 510
Borettsinnskudd	20	139 600	139 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 794 263	12 377 110
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 664	18 563
Leverandørgjeld		51 308	41 795
Påløpte renter		3 664	7 553
Påløpte avdrag		0	32 299
Annen kortsiktig gjeld		0	4 022
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 636	104 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 324 186	4 558 921
Pantstillelse	21	18 403 853	19 833 853
Garantiansvar		0	0

Bergen, 31.03.2025
Styret i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23

Bjarte Bogstad /s/

Sigrud Vik /s/

Nora Pellerud Steinsland /s/

Valborg Dommersnes /s/

Lars Erik Steintveit Bjelland /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 098 824
Lån/Renter	160 640
Garasjeleie	28 800
Avregning Finanslån	4 022
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	2 292 286

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil	12 210
Festeavgift	5 384
SUM ANDRE INNETEKTER	17 594

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 712
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 712

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 47 600.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 181.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 758
SUM KONSULENTHONORAR	-3 758

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 885
Drift/vedlikehold VVS	-45 063
Drift/vedlikehold elektro	-6 448
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 545
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 584

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-131 086
Vann- og avløpsavgift	-188 228
Feieavgift	-13 920
Renovasjonsavgift	-95 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 970

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	2 080
SUM INNETEKTER VASKERI	2 080

SUM VASKERI**2 080****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 434
Varmesentralen	-12 000
SUM ENERGI / FYRING	-34 434

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

Lokalleie	-450
Container	-6 810
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 120
Annet driftsmateriale	-673
Renhold ved firmaer	-97 200
Snørydding	-40 917
Gressklipping	-9 539
Andre fremmede tjenester	-453
Andre kontorkostnader	-19 504
Bank- og kortgebyr	-2 862
Øreavrounding	0
Velferdskostnader	-794
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 321

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	416
SUM FINANSINNTEKTER	5 684

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-688 802
SUM FINANSKOSTNADER	-688 802

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957.	903 820
Kostpris nye altaner 2004	2 550 419
SUM BYGNINGER	3 454 239

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.160/bnr.745

Tomten er festet

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2020	160 000
	160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	160 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil 2024	5 163
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 163

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-1 417 096
Nedbetalt tidligere	1 257 483
Nedbetalt i år	159 613

0

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-12 750 000
Nedbetalt tidligere	1 254 014
Nedbetalt i år	216 129

-11 279 857

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-4 303 853
Nedbetalt tidligere	3 721 942
Nedbetalt i år	207 105

-374 806

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-11 654 663

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-139 600
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD

-139 600

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 654 663
TOTALT	11 654 663

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

Bygninger	3 454 239
TOTALT	3 454 239



ÅRSRAPPORT FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

I perioden 22. april 2024 til 4. mars 2025 bestod styret av:

Leder	Ådne Sørheim Sørhoel	Nordahl Rolfsens Vei 23 A
Styremedlem	Valborg Dommersnes	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Nora Pellerud Steinsland	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Lars Erik Steintveit Bjelland	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Styremedlem	Sigrid Vik	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Varamedlem	Marit Haugland Berge	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Varamedlem	Bjarte Bogstad	Nordahl Rolfsens Vei 23 B

Ådne Sørheim Sørhoel fratrådte i mars 2025 som styreleder av personlige årsaker. På ekstraordinær generalforsamling 13. mars 2025, som ble avholdt digitalt, ble Bjarte Bogstad valgt til styreleder og Marie Mohn Eide ble valgt til varamedlem for perioden fram til ordinær generalforsamling 29. april 2025.

I perioden 13. mars 2025 til 29. april 2025 bestod styret av:

Leder	Bjarte Bogstad	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Valborg Dommersnes	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Styremedlem	Nora Pellerud Steinsland	Nordahl Rolfsens Vei 23 B
Styremedlem	Lars Erik Steintveit Bjelland	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Styremedlem	Sigrid Vik	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Varamedlem	Marit Haugland Berge	Nordahl Rolfsens Vei 23 C
Varamedlem	Marie Mohn Eide	Nordahl Rolfsens Vei 23 C

Valgkomiteen

Kristina Aurvåg	Nordahl Rolfsens Vei 23 D
Silje Sundal	Nordahl Rolfsens Vei 23 B

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.



GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter. Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954473805, og ligger i BERGEN kommune. Gårds- og bruksnummer: 160/745

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 8 styremøter i perioden mai 2024 til og med 6.april 2025. Styret har vært fulltallig eller nesten fulltallig på alle styremøtene. Styret har behandlet saker som gjelder drift og vedlikehold av borettslaget, samt regnskap og budsjett. Noen saker/oppgaver styret har arbeidet mye med i styreperioden nevnes under.

Ingen andelsleiligheter har skiftet eiere.

Våren 2024 var det dugnad med hagearbeid og rydding ute og inne. Det utbetales ikke lønn for arbeidet på fellesdugnaden. Annet dugnadsarbeid lønnes med kr. 100,- per time. Beboere som ønsker betalt for ekstra dugnadsarbeid må ta kontakt med styret.

Reklamasjon på rørrehabiliteringsarbeidet fra Jørs

I slutten av januar oppstod det vibrasjoner i rørene i kjelleren, og i den forbindelse ble det oppdaget at lekkasjen fra det avkappede røret i B-oppgangen har tatt seg opp igjen. Grevstad og Tvedt AS og Olimb Rørinspeksjon AS ble i hhv 2021 og 2024 engasjert til å finne årsaken med kamerasøk, uten å gjøre funn som indikerer at rørene er utette. Lekkasjen er meldt inn til Oswald Jørs AS som ansvarlig totalentreprenør for rørrehabiliteringen. Styret har tatt kontakt med Obos Prosjekt for bistand som rådgivende i saken. Det ble også meldt inn andre reklamasjonsaker ifm arbeidene, bl.a. brannetting rundt rør, lekkasje fra varmtvannbereder, manglende ekspansjonstank og andre saker som hadde forbindelse med vibrasjonene. Styret følger opp saken videre.

Garasjer

Våren 2025 var det salg av en garasje i nordenden av blokka. Selger er ikke andelshaver. Kjøper er andelshaver. I forbindelse med salg av garasjen undersøker styret juridiske forhold rundt garasjene i nordenden, herunder forkjøpsrett av salg. Dette er et pågående arbeid.

Treningsrom/flerbruksrom i kjelleren

På generalforsamlingen 22. april 2024 ble det vedtatt at styret skulle igangsette arbeid med bruksendring av rulle- og tørkerom i kjelleren til treningsrom med en øvre



kostnadsramme på kr. 200 000. Etter generalforsamlingen, gjennom sommeren og tidlig høst jobbet styret med å få pristilbud fra ulike firmaer for å være ansvarlig søker, lage tegninger og søker kommunen om bruksendring av rommet til et flerbruksrom. Styret omdøpte navnet på rommet til flerbruksrom for at vi i fremtiden skal kunne bruke rommet til det borettslaget ønsker uten at vi må søke om bruksendring på nytt. Det viste seg at det var utfordrende å få pristilbud som inkluderte alt styret ønsket av arbeid til en forhåndsfastsatt pris. Styret ønsket en fastpris fra firmaene for at ikke for mye av kostnadsrammen uforventet ble brukt til søknadsprosessen alene.

I løpet av 2024, økte de økonomiske utgiftene til borettslaget, og høsten 2024 var det økonomiske bildet fremover uoversiktlig, blant annet på grunn av uavklarte økninger i avgifter til kommunen, forsikringselskaper osv. I tillegg må borettslaget i gang med vedlikeholdsarbeid, se nedenfor. Styret vedtok derfor høsten 2024 å utsette videre arbeid med bruksendringen av rommet i kjelleren inntil den økonomiske situasjonen er oversiktlig igjen.

HMS

Styret har levert ut 2 skriv:

- Informasjon om helse-miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i borettslaget
- Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

HMS-skrivet ble oppdatert med ny informasjon før utlevering i desember. Dokumentene finner dere også på Vibbo. Trykk på 'Temaer', deretter på 'HMS'. Det er hver enkelt andelshavers plikt å gjøre seg kjent med innholdet.

Røykvarslere i fellesrom ble kontrollert på vernerunde uten tilfredsstillende resultat, der en varslere pr slynge ikke varslet. Teknisk Industrivern AS ble kontaktet for kontroll med røyktest, og bekreftet at varslere fungerer tilfredsstillende.

Avtaler

Borettslaget har avtale med blant andre:

- Ability om vasking, snøbrøyting og gressklipping. Styret er ikke fornøyd med arbeidet som blir utført, og ga tilbakemelding på snøbrøyting og salting i en brukerundersøkelse i mars 2025. Styret har imidlertid ikke reforhandlet avtalen eller hatt ny anbudsrunde i styreperioden.
- Bergen Bin Cleaners om vask av bosscontainere
- Unik VVS AS for service og årskontroll på varmtvannsanlegget. Styret er så langt fornøyd med utførte arbeider og oppfølging.
- Anticimex leverer tjeneste for kontroll av skadedyr og utfører årlig kontroll.
- Teknisk Industrivern AS som leverandør av røykvarslere i fellesområder.
- Firesafe kontrollerer pulverapparater.
- Telenor for TV og internett



Fremtidig vedlikehold, rehabilitering av skorsteiner og veien foran blokka

Styret hadde i 2023/2024 brannvesenet på befaring for å vurdere behov for rehabilitering av skorsteiner. Konklusjonen var at murpussen begynner å bli dårlig, rehabilitering anbefales. Styret har ikke påbegynt arbeidene med å hente inn pristilbud på piperehabilitering, dette må gjøres i 2025. Borettslagets lån i Obos-banken vil være nedbetalt i august 2026, og det anbefales oppstart av piperehabiliteringen i våren 2026.

Viser til årsrapport fra 2023 for detaljert informasjon rundt piperehabilitering.

Det er også i nær framtid behov for rehabilitering av kjøreveien foran blokka med ny asfalt og eventuelt også å gjøre den litt bredere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr. 353 709 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er her ikke tatt hensyn til.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler er fra 1. januar 2024 til 31. desember 2024 redusert med kr 229 138 til 611 311, men dette beløpet er fortsatt stort nok til å sørge for likviditet gjennom året og dessuten ha en buffer for uforutsette utgifter. På grunn av at utgiftene ikke er jevnt fordelt gjennom året må man være oppmerksom på at borettslaget bør, i tillegg til anbefalt buffer på 10 000 kroner per leilighet, altså kr 320 000, ha minst 200 000 kroner disponibelt ved årsskiftet for å sikre likviditeten gjennom året.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune



I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 464 000.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23.

Lån

Borettslaget Nordahl Rolfsensvei 23 har lån i Handelsbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr. 68 000.

Felleskostnader

Lånet som ble tatt opp ved utvidelsen av altanene, ble nedbetalt 1. november 2024. Kostnaden ved dette lånet var likt fordelt på alle andelshavere, og det månedlige beløpet andelshavere måtte betale på dette lånet var i 2024 502 kroner, dette kom i tillegg til fellesutgiftene som er fordelt ut fra husleiebrøken. For å dekke økte kostnader, ble fellesutgiftene økt med rundt 15 % fra og med 1. januar 2025. Totalt medførte dette at fellesutgiftene fra og med 1. januar 2025 er rundt 5 % høyere enn fellesutgifter + altanlån fram til og med oktober 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Etter at budsjettet ble vedtatt, har kostnaden med TV/internett økt med kr. 75 per andelshaver per måned fra og med 1. mars 2025, men dette utgjør totalt kr. 24 000 for 2025 og kan dekkes inn av det budsjetterte overskuddet på kr. 138 697 for 2025.



Vedlegg 4 til sak 8. Forslag til ny inngang i kjeller



Vedlegg 5 til sak 8. Forslag til ny inngang i kjeller





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 6203 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NORDAHL ROLFSENSVEI 23

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
E-post: oef@obos.no

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