



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 403 501	17 201 741
Sum inntekter		22 403 501	17 201 741
Kostnader			
Lønnskostnad		170 009	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 004	10 139
Annen driftskostnad		7 401 185	5 379 219
Sum kostnader		7 586 198	5 560 508
Driftsresultat		14 817 302	11 641 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 268	9 570
Sum finansinntekter		34 268	9 570
Annen finanskostnad		8 515 835	4 648 562
Sum finanskostnader		8 515 835	4 648 562
Netto finans		-8 481 566	-4 638 992
Resultat før skattekostnad		6 335 736	7 002 241
Årsresultat		6 335 736	7 002 241
Totalresultat		6 335 736	7 002 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 335 736	7 002 241
Sum overføringer og disponeringer		6 335 736	7 002 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		73 819	88 824
Sum varige driftsmidler		441 943 819	441 958 824
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		71 948	166 618
Sum finansielle anleggsmidler		71 948	166 618
Sum anleggsmidler		442 015 767	442 125 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 722	-944 179
Andre fordringer		204 102	2 127 964
Sum fordringer		209 824	1 183 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 992	1 759 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 377 992	1 759 305
Sum omløpsmidler		2 587 817	2 943 091
SUM EIENDELER		444 603 583	445 068 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		825 000	825 000
Sum innskutt egenkapital		825 000	825 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 062 962	116 727 226
Sum opptjent egenkapital		123 062 962	116 727 226
Sum egenkapital		123 887 962	117 552 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		186 178 197	194 164 203
Øvrig langsiktig gjeld		132 630 908	132 726 765
Sum annen langsiktig gjeld		318 809 105	326 890 968
Sum langsiktig gjeld		318 809 105	326 890 968
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		940 872	37 769
Leverandørgjeld		863 666	586 834
Annen kortsiktig gjeld		101 978	735
Sum kortsiktig gjeld		1 906 517	625 338
Sum gjeld		320 715 621	327 516 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 603 583	445 068 532



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 367709

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		22 403 501	17 201 741
Sum inntekter		22 403 501	17 201 741
Kostnader			
Lønnskostnad		170 009	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 004	10 139
Annen driftskostnad		7 401 185	5 379 219
Sum kostnader		7 586 198	5 560 508
Driftsresultat		14 817 302	11 641 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 268	9 570
Sum finansinntekter		34 268	9 570
Annen finanskostnad		8 515 835	4 648 562
Sum finanskostnader		8 515 835	4 648 562
Netto finans		-8 481 566	-4 638 992
Resultat før skattekostnad		6 335 736	7 002 241
Årsresultat		6 335 736	7 002 241
Totalresultat		6 335 736	7 002 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 335 736	7 002 241
Sum overføringer og disponeringer		6 335 736	7 002 241



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		73 819	88 824
Sum varige driftsmidler		441 943 819	441 958 824
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		71 948	166 618
Sum finansielle anleggsmidler		71 948	166 618
Sum anleggsmidler		442 015 767	442 125 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 722	-944 179
Andre fordringer			
		204 102	2 127 964
Sum fordringer		209 824	1 183 786
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 377 992	1 759 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 377 992	1 759 305
Sum omløpsmidler		2 587 817	2 943 091
SUM EIENDELER		444 603 583	445 068 532

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	825 000	825 000
Sum innskutt egenkapital	825 000	825 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	123 062 962	116 727 226
Sum opptjent egenkapital	123 062 962	116 727 226
Sum egenkapital	123 887 962	117 552 226
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	186 178 197	194 164 203
Øvrig langsiktig gjeld	132 630 908	132 726 765
Sum annen langsiktig gjeld	318 809 105	326 890 968
Sum langsiktig gjeld	318 809 105	326 890 968
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	940 872	37 769
Leverandørgjeld	863 666	586 834
Annen kortsiktig gjeld	101 978	735
Sum kortsiktig gjeld	1 906 517	625 338
Sum gjeld	320 715 621	327 516 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	444 603 583	445 068 532



Organisasjonsnr: 994 036 971
ROLF HOFMOS 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 649

Rolf Hofmos Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rolf Hofmos 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:

18. mars 2024 kl. 18:00, Ensjetunet, Malerhaugveien 10 B.

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. Elektronisk dør
8. Endring av husordensregler § - 4 - Borettslagets fellesarealer innendørs § 4
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rolf Hofmos 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Grethe Neufeld.

Forslag til vedtak
Grethe Neufeld 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen. Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak
Håvard Pedersen er valgt.



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. Årsrapport 2023 Rolf Hofmos BrI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr.



Sak 7

Elektronisk dør

Forslag fremmet av:

Homa Bibarg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi får en elektronisk dør nede, som kan åpnes med brikke.

Styrets innstilling

Styret mener at en beslutning om installering av elektronisk «nøkkel» er en styresak og ikke en sak som skal besluttes på generalforsamlingen. Installering av elektronisk låssystem har forøvrig tidligere blitt vurdert av styret som da mente at det kostnadmessig var uaktuelt. Styret mener at det heller ikke i 2024 er økonomisk rom for å investere i et slikt system. Det utelukker ikke at saken kan revurderes i 2025. Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Etablering av elektronisk dør nede, som kan åpnes med brikke

Sak 8

Endring av husordensregler § - 4 - Borettslagets fellesarealer innendørs § 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er begrensninger når det gjelder vekt, lengde og bredde på de nåværende flåtene (per 2024). De er dimensjonert for biler med maksimal vekt på 2 tonn, og lengde på 5 meter. Flåten er 190 cm bred. Biler som er tyngre/større kan ikke benytte flåte. Beboere som anskaffer bil som ikke er innenfor de angitte grensene, har ikke krav på bytte av plass. Beboere som selger boligen sin, må opplyse kjøper om vekt- og størrelsesgrensen, og at plassbytte ikke kan kreves.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for endringen av husordensreglenes § 4

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Grethe Neufeld

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Solstad
- Jan Ove Fjællingsdal
- Raymond Olsen (velges for 1 år)

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander James Fjeld Ugland
- Elisabeth Mølbach
- Lars Erik Sjøling
- Ole Hellum

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Rolf Hofmos Brl.pdf

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:

- Grethe Neufeld

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Solstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Neufeld	Rolf Hofmos Gate 17
Nestleder	Geir Solstad	Rolf Hofmos Gate 15
Styremedlem	Jan Ove Fjællingsdal	Rolf Hofmos Gate 19
Styremedlem	Raymond Olsen	Rolf Hofmos Gate 11
Styremedlem	Juan Pablo Verano	Rolf Hofmos Gate 11
Varamedlem	Elisabeth Mølbach	Rolf Hofmos Gate 15
Varamedlem	Helge G Ruud	Rolf Hofmos Gate 11
Varamedlem	Lars Erik Sjøling	Rolf Hofmos Gate 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Oda Flatmoen	Rolf Hofmos Gate 15
Benedicte Watne Olsen	Rolf Hofmos Gate 11

Generelle opplysninger om Rolf Hofmos Borettslag

Borettslaget består av 165 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

133 20
237 32 33

Første innflytting skjedde i 2009.

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

Rolf Hofmos Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene for 2023 var til sammen kr 15 366 322.

Driftskostnadene for 2023 var til sammen kr 7 586 198.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 814 500 som innbefatter ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rolf Hofmos Borettslag.

Lån

Rolf Hofmos Borettslag har tre lån i OBOS-banken. Renten er pr. 01.02.24, 5.3% pr. år flytende.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 202 344.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rolf Hofmos Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolf Hofmos Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Rolf Hofmos Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 317 753	3 035 262	2 317 753	681 300
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 335 736	7 002 241	1 180 075	967 800
Tilbakeføring av avskrivning	16 13 804	8 939	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 0	-83 413	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -948 827	-1 095 606	-151 000	-935 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	18 -7 037 179	-6 550 018	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 187	-853	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 637 653	-718 710	1 029 075	32 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	680 100	2 316 553	3 346 828	714 100
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 587 817	2 943 091		
Kortsiktig gjeld	-1 906 517	-625 338		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	681 300	2 317 753		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 112 251	5 404 925	7 070 676	9 598 284
Innkrevde felleskostnader	2	5 542 293	4 802 216	5 440 324	5 681 716
Garasjer	10	437 600	375 000	375 000	675 000
Ladeinntekter EL-bil		80 567	22 850	0	70 000
Andre inntekter	3	193 611	46 732	0	0
				12 886	
SUM DRIFTSINTEKTER		15 366 322	10 651 723	000	16 025 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 009	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-149 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-15 004	-10 139	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 500	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-192 160	-184 415	-187 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-14 592	-77 206	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
				-1 264	
Drift og vedlikehold	8	-1 851 155	-1 020 436	000	-814 500
Forsikringer		-371 494	-348 222	-376 000	-366 050
				-1 164	
Kommunale avgifter	9	-1 206 682	-1 038 167	000	-1 352 000
Garasjer	10	-883 600	-295 772	-325 000	-350 000
Energi/fyring	11	-782 323	-480 770	-70 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 051 420	-898 504	-898 000	-810 000
Andre driftskostnader	12	-1 002 634	-991 226	-804 775	-939 500
				-5 311	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 586 198	-5 560 508	925	-5 210 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		7 780 123	5 091 215	7 574 075	10 814 800
Innbetalt andel fellesgjeld		7 037 179	6 550 018	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 817 302	11 641 233	7 574 075	10 814 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	34 268	9 570	0	0
				-6 394	
Finanskostnader	14	-8 515 835	-4 648 562	000	-9 847 000
				-6 394	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 481 566	-4 638 992	000	-9 847 000



ÅRSRESULTAT	6 335 736	7 002 241	1 180 075	967 800
--------------------	------------------	------------------	------------------	----------------

Overføringer:

Til annen

egenkapital

6 335 736 7 002 241

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	73 819	88 824
Miljøbankkonto, øremerket		71 948	166 618
SUM ANLEGGSMIDLER		442 015 767	442 125 441
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 722	-944 179
Forskuddsbetalte kostnader		161 224	393 518
Andre kortsiktige fordringer	17	42 878	27 399
Energiavregning	23	0	1 707 047
Driftskonto OBOS-banken		1 612 280	1 117 742
Sparekonto OBOS-banken		319 216	8 270
Sparekonto OBOS-banken II		446 497	633 293
SUM OMLØPSMIDLER		2 587 817	2 943 091
SUM EIENDELER		444 603 583	445 068 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5 000		825 000	825 000
		123 062	
Annen egenkapital	18	962	116 727 226
SUM		123 887	
EGENKAPITAL		962	117 552 226

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	186 178 197	194 164 203
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	69 908	165 765
SUM LANGSIKTIG GJELD		318 809 105	326 890 968

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	-953 731
Leverandørgjeld		863 666	586 834
Påløpte renter		865 418	37 769
Påløpte avdrag		75 454	0
Energiavregning	22	85 785	953 731
Påløpte kostnader		16 194	0
Annen kortsiktig gjeld		0	735
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 906 517 444 603	625 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		583	445 068 532

Pantstillelse	24	310 909 0 00	310 909 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024

Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld/s/

Jan Ove Fjællingsdal/s/

Raymond Olsen/s/

Juan Pablo
Verano/s/

Geir Solstad/s/

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 536 942
Kapitalkostnader IN lån II	1 297 927
Kabel-TV	929 610
Eiendomsskatt	123 124



Avregning a-konto	
22	53 191
Diverse	16 200
Ekstra kjellerbod	8 400
Avregning el bil	-1 000
Eiendomsskatt	-123 124
Kapitalkostnader på IN-lån	7 312 799
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	469 347
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	
2	32 178
Overført til kapitalkostnader	-9 112 251
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 543 343

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 542 293

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel viftebytte	21 000
Inkassosalær	5 259
Miljøfond	166 617
Tilbakeføring pga feil konto	735
SUM ANDRE INNTEKTER	193 611

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 009
SUM	-21 009

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 149 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 592
SUM KONSULENTHONORAR	-14 592

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 019
Drift/vedlikehold VVS	-192 039
Drift/vedlikehold elektro	-265 721
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-940 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 053
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 851 155

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-80
Vann- og avløpsavgift	-874 444
Renovasjonsavgift	-332 158
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 206 682

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	437 600
SUM INNETEKTER GARASJER	437 600

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-875 265
Vakthold	-9 534
El-lader	1 200
SUM KOSTNADER GARASJER	-883 599

SUM GARASJER	-445 999
---------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 109
Andre fyringskostnader	-555 214
SUM ENERGI / FYRING	-782 323

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-11 072
Diverse	
leiekostnader/leasing	-40 988
Driftsmateriell	-13 692
Vaktmestertjenester	-224 475
Vakthold	-10 428
Renhold ved firmaer	-480 188
Snørydding	-91 750
Gressklipping	-75 000
Andre fremmede tjenester	-31 121
Kopieringsmaterieil	-812
Trykksaker	-2 442
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 100
Andre kontorkostnader	-6 368
Telefon, annet	-683
Porto	-780
Kontingenter	-4 888
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-884
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 002 634

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 337
Andre renteinntekter	2 959
SUM FINANSINNTEKTER	34 268

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 782 146
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-688 901
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-43 309



Renter på leverandørgjeld	-1 479
SUM FINANSKOSTNADER	-8 515 835

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	404 070 000
SUM BYGNINGER	404 070 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.133/bnr.20. G.nr. 237/b.nr. 32 og 33.

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2014	21 367	
Avskrevet tidligere	-21 366	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	83 413	
Avskrevet tidligere	-3 476	
Avskrevet i år	-8 341	
		71 595
Søppelhus		
Kostpris	55 300	
Avskrevet tidligere	-55 299	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	19 990	
Avskrevet tidligere	-11 105	
Avskrevet i år	-6 663	
		2 222
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		73 819

SUM ÅRETS

AVSKRIVNINGER	-15 004
----------------------	----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	42 878
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 878

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	16 476 696
Egenkapital fra IN tidligere år	107 232 593
Egenkapital fra IN 2023	7 037 179
Reduksjon EK fra IN	-7 683 506
SUM ANNEN EGENKAPITAL	123 062 962

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS (OBOS02)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 5 år.

	-1 600	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	490 048	
Nedbetalt i år	307 623	
		-802 329

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

	-44 187	
Opprinnelig 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 009 131	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	641 204	
Nedbetalt tidligere, IN	19 372	
Nedbetalt i år, IN	737	
Nedbetalt i år, IN	203 592	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-14 960 336

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 50 år.

	-265 122	
Opprinnelig 2009	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	87 859	
Nedbetalt i år, IN	856	



Nedbetalt i år, IN	6 833 587	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-170 415 532
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-186 178 197

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret 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	Første avdrag er 30/11-2039
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4027		100
1005		500
3002		700
1008		750
5025		850
4012		900
4025		1 200
4019		1 250
2001		1 400
5030		1 500
2004		1 650
5007		1 700
4026		1 750
1011		1 850
2010, 5014		1 900
1004, 1010, 1017, 2011		1 950
2018, 3011		2 050
6017		2 150
1027, 4011		2 200
1001		2 250
2027, 2029, 2030, 3003, 4004, 5011		2 300
1018, 2014, 3007, 3028, 3029, 3030		2 350



4003, 5004	2 350
1012, 2005, 4028, 5008	2 400
5019, 6002	2 450
3005	2 500
2002, 2012	2 550
	2 600
3012	2 650
5029	2 750
3017, 4007, 5012	2 850
4002, 5005	2 950
1020	3 000
5002	3 100
1015, 5020, 5022	3 150
1024	3 250
1014, 1025, 3023, 5006, 6007	3 300
2008, 3024	3 400
2015, 3015, 3020, 3025, 4024	3 450
4020	3 500
1016, 3016, 4015, 5021, 5024	3 600
1007, 4008, 4009, 6015	3 650
5015	3 750
6011, 6014	3 800
2007	3 850
2017	3 900
6003	3 950
1022, 1023, 3018	4 050
3013	4 100
1006, 6016	4 150
2026, 3026, 4017, 4018, 5026	4 200
1026, 3014, 6005	4 250
2006, 3019, 3022, 4023, 5023	4 300
1019, 5018	4 350
1013, 3006	4 450
2013	4 600
6006	4 700
2016	4 850
4013	4 900
5013, 6009	5 050
4001	5 100
3010	5 200
4010	5 350
4016	5 400
5001	5 450



5016	5 550
6008	6 400

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-69 908
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-69 908

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 391 951
SUM INNETEKTER	-1 391 951

KOSTNADER

Fjernvarme	1 306 166
SUM KOSTNADER	1 306 166

SUM ENERGIAVREGNING	-85 785
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23

Fjernvarme	0
SUM KOSTNADER	0
Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	0

NOTE: 24

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	186 178 197
Påløpte avdrag	75 454
Bregnede IN-forpliktelser	106 586 266
TOTALT	425 400 917

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post adresse: rolfhofmos@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

På generalforsamlingen 20. april 2023 var ett styremedlem på valgt og Juan Pablo Verano ble enstemmig valgt for to år. Styret besto etter dette av Grethe Neufeld, styreleder, Geir Solstad, styremedlem, Jan Ove Fjællingsdal styremedlem, Raymond Olsen, styremedlem og Juan Pablo Verano, styremedlem. Styremedlemmene som ble valgt for ett år var Elisabeth Mølbach, Helge Ruud og Lars Sjøling.

Styrets sammensetning og arbeidsform:

På konstituerende styremøte ble Geir Solstad valgt som nestleder.

Styret har hatt styremøte ca. en gang i måneden. Fra fjorårets generalforsamling til og med mars 2024 er det avholdt tretten styremøter. I denne perioden har styret flere saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventuellsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder sørger for den daglige driften av borettslaget. Hun har kontakt med ulike tjenesteleverandører, håndterer akutte arbeidsoppgaver og er den som svarer på e-poster, brevpost, telefoner og SMS til borettslaget. Utover dette har også nestleder og to av de andre styremedlemmene arbeidsoppgaver og ansvarsområder som de tar seg av mellom styremøtene.

Kommunikasjon:

Styret mener at god kommunikasjon med beboerne er viktig. Borettslaget bruker Vibbo som hovedinformasjonskanal om borettslaget. Denne oppdateres jevnlig, og sidene er supplert med en lukket gruppe på det sosiale nettverket Facebook, som gir mulighet for beboerne til å kommunisere med hverandre.

Styret har i særskilte tilfeller informert beboerne ved oppslag i oppgangene og utsendelse av informasjonsskriv til hver enkelt.

Mye av den øvrige dialogen mellom styret og beboerne foregår ved e-post til styret. Disse håndteres stort sett av styreleder. Borettslaget mottar en relativt stor mengde e-poster.

Leder forsøker å besvare dem så raskt som mulig.

Det er også ved behov mulig å kontakte styreleder pr telefon/ SMS. Styreleder mottar mange slike henvendelser, ikke minst når det dukker opp akutte hendelser knyttet til driften av borettslaget, i første rekke garasjeanlegget og tidvis heisene.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret jobber med det systematiske HMS-arbeidet. Til dette brukes HMS-verktøy levert av OBOS. Med dette som utgangspunkt er det utarbeidet en HMS-plan for borettslaget, og det er gjennomført vernerunder.

Driftstjenester/ serviceavtaler:

Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtaler om leveranse av driftstjenester. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene. Vaktmester Joakim Lie har også ansvaret for grøntområdene våre.

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

Automatisk parkeringsanlegg:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har hatt flere driftsstanser. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettledningen for bruk av flåtene. Rettledningen henger på en eller flere av stolpene ved innkjøringen til anlegget i garasjen. Det er dessuten viktig at brukerne ved en driftsstans sjekker om stansen skyldes blokkerte fotocellesensorer. Disse sensorene er plassert nede på vegg på begge sider av anlegget. Løsøre som ligger mellom flåtene, kan også blokkere sensorene. Sjekk derfor dette. Feilparkerte biler kan også være årsak til blokkering. Sørg derfor for at bilen står helt inntil stopperen som skal være montert i forkant. Enkelte ganger slår sikkerhetsplaten som er montert på flåtens forkant ut, og den vil blokkere sensorene. For å få denne platen tilbake på plass må flåten flyttes manuelt. Det gjøres ved å holde inne den grønne knappen som er plassert på venstre side av flåtens forkant. Når en holder knappen inne, kan en annen skyve flåten. Sikkerhetsplaten går tilbake i posisjon og anlegget skal dermed fungere. De ulike momentene bør sjekkes før styret varsles.

Anlegget fikk en nødvendig overhaling og utskiftning av slitedeler våren 2020. Høsten 2023 ble det igjen utført omfattende arbeider med utskiftning av hjul, skinner og to plattformer. Men mange motorer er slitt og man må regne med større kostnader til bytte av både motorer og kretskort i tida fremover.

Driften av garasjeanlegget føres som et eget underregnskap i borettslagets regnskap. Beboere uten garasjeplass belastes ikke for utgifter til driften av anlegget. På grunn av de store kostnadene til vedlikeholdet av anlegget, økte leieprisene med 100 kr sommeren 2023, og ytterligere 100 kr fra 1. januar 2024. Man må regne med flere økninger i årene fremover med tanke på stadig dyrere vedlikeholds- og utbedringsarbeider. På sikt må anleggene også byttes ut. Per i dag koster en slik utskiftning ca. 13 millioner kroner. Vi må regne med at prisen har steget med ytterligere et par millioner før det er aktuelt å bytte ut anlegget. Styret ser derfor på hvordan man skal planlegge for denne situasjonen, og det nye styret får ansvaret for å informere beboerne om aktuelle løsninger i løpet av våren og sommeren.

Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med firmaet P-Service. Styret har mottatt enkelte henvendelser fra beboere som har blitt ilagt kontrollavgift fordi de har parkert på gjesteplass i garasjen. Beboere har ikke adgang til å bruke gjesteplass og skiltingen er tydelig. Unntaksvis kan styret tillate kortvarig parkering på gjesteplass hvis p-anlegget står.



Men i slike tilfeller skal styret varsles, og tillatelse skal innhentes. Parkering/stans på gangveiene er ikke tillatt av hensyn til gående og lekende barn. I forbindelse med flytting kan man imidlertid få særskilt tillatelse fra styret for å parkere foran egen inngangsdør. Uten en slik tillatelse må en regne med å bli ilagt kontrollavgift.

Innbrudd/skadeverk:

Kameraovervåkingen av garasjen har hatt en preventiv effekt på uheldig kjøring mot garasjeporten, men den fanger ikke opp aktivitet i andre deler av garasjeanlegget. Det viktigste man kan gjøre for å hindre innbrudd i biler, er å påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen før porten lukkes. Det har vært enkelte innbruddsforsøk og innbrudd i boder. Innbruddsikringen på ytterdørene fungerer, men folk med uærlige hensikter har likevel sluppet inn i borettslaget. Det skyldes enten at enkelte har sluppet inn folk som ringer på, eller har hatt et haleheng. Dette betyr at man bare slipper inn folk man har en avtale med. Loddselgere og andre selgere, folk som skal til andre beboere osv. skal ikke slippes inn. Kommer noen rett bak deg på vei inn hoveddøra, stans og spør hvis du ikke gjenkjenner vedkommende (gjerne med et smil 😊).

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I mai 2023 hadde borettslaget en svært vellykket dugnad og mange beboere stilte opp med stor arbeidsglede. En flott anledning til å bli kjent med nye beboere!

Renovasjon:

Det er enkelte beboere som setter fra seg søppel i fellesarealene innendørs og ved avfallspunktene utendørs. Det er ikke tillatt og det skaper ekstraarbeid for vaktmester og andre beboere. Pappesker skal rives/skjæres i stykker og kastes i papiravfallspunktet. De to kassene i søppelhuset ved garasjenedkjøringen er kun for restavfall, og er tydelig merket. Ingen av de øvrige søppelkassene på borettslagets fellesområder skal brukes til husholdningssøppel.

Høsten 2023 fjernet vi tilgangen til det ene restavfallspunktet ved nr. 15, etter en prøveperiode på tre uker. Bakgrunnen for dette var halvfulle brønner og et ønske om å redusere kostnadene til renovasjonen. Ved å stenge den ene avfallsbrønnen reduserte vi kostnadene med ca. 84 000 kr på årsbasis.

Vi oppfordrer alle til å bruke egen bod for å oppbevare gjenstander som skal kastes (og som ikke hører hjemme i restavfall eller pappbrønner) å benytte anledningen til å kaste ting når konteiner kommer på vårparten, vanligvis i mai. Det er ikke tillatt å sette møbler, dører og annet løsøre i fellesarealene i kjellerne. Vi oppfordrer også beboerne til å bruke retur- og gjenbruksstasjonen på Kampen.

Hvite- og brunevarer må leveres ved EI-forhandleres returpunkt. Elektriske artikler skal heller ikke kastes i konteiner. Vaktmester kan være behjelpelig – mot betaling – for bortkjøring av avfall, løsøre mm.

Byggetekniske forhold:

AF bygg innrømmet utvidet garanti på tettarbeidene i forbindelse med vannlekkasjene i garasje og kjellere frem til april 2018. Det har ikke vært vanninnsig som skyldes tilsvarende forhold siden 2018. Etter alt å dømme vil AF bygg ikke akseptere ansvar for lekkasjer som oppstår i årene fremover i lys av at siste lekkasje ble utbedret i 2018.

**Ventilasjonsvifter på tak:**

Som kjent har hver leilighet vifte til avtrekk fra kjøkken og bad plassert på taket, eventuelt i kjeller. Viftenes levetid varierer, særlig gjelder dette de som er på taket.

Det er en egenandel på kr 3000,- for vifteskift. Styret kjøper inn et større antall vifter til en kostpris per vifte på ca. 3600,- kr, og nærelektrikeren vår; Kampen Installasjon sørger for fagmessig installasjon.

Vedlikeholdet av ventilatorene på kjøkkenet er dessuten en viktig del av driftssikkerheten og levetiden på takviftene. Stikkontakten til viften – den er i ventilatorskapet, må ikke tas ut. Da stanser viften og det vil på sikt føre til viftehavari. Hyppig rengjøring av ventilatorfilteret er også svært viktig.

Forsikringssaker:

Borettslaget hadde ingen forsikringsskader i 2023. Styret forsøker på ulike måter å bevisstgjøre beboerne for å unngå lekkasjeskader. Enkelte forhold lar seg vanskelig forebygge, men hver enkelt har et ansvar for å forhindre lekkasjer fra åpne VVS-installasjoner og påse at det elektriske anlegget er i orden. Brannforebygging hos den enkelte er også svært viktig. Andelseier kan belastes med egenandel ved skade dersom skaden skyldes dårlig/manglende vedlikehold der andelseier har vedlikeholdsansvar, eller ved uaktsomhet fra andelseiers side.

Styrerom:

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

Utførte prosjekter i 2023:

- Installasjon av røykdetektorer i alle bodområder vår/sommer 2023.
- Installasjon av såkalte summere(brannvarslere) i annenhver etasje i korridorene i alle blokkene vår/sommer 2023.
- Brannvarslingsanlegget vårt er nå soneinndelt slik at ved brann i 11 varsles 13 og 15 (felles garasje med 11), men ikke 17 og 19. Ved brann i 17 og 19 varsles ikke 11, 13 og 15.
- Orienteringsplan med oversikt over alle detektorer i alle blokker er gjort tilgjengelig for Brann- og redningsvesenet ved brannsentralen i nr. 11.
- Alle brannslanger i boenhetene ble fjernet og erstattet med miljøslukkere vinter 2023.
- Nye LED-baserte nødllys/markeringslys og ledelys ble installert i alle blokker høsten 2023.
- Blandeventilen som sørger for riktig temperert varmtvann, ble byttet i november.
- Flere sprekker i garasjegulvet/taket mellom U2 og U3 ble tettet våren 2023.
- Store reparasjonsarbeider ble utført på flåteanleggene i U2 og U3 høsten 2023.
- Mindre utbedringsarbeider på takene.



Mange av disse prosjektene har vært kostbare, og driftskostnadene i 2023 bærer preg av dette. Kostnadene knyttet til å oppdatere brannvernet beløper seg til ca. 465 000 kr, men dette hadde vi budsjettert med..

De årlige kostnadene til brannvern generelt (som omfatter serviceavtaler og arbeid på anlegg, automatikken som åpner/stenger brannluker m.m. tilknytning til Brann- og redningsetaten m.m beløper seg til ca. 100 000 kr i året.

Bytte av nødlýsene måtte gjøres fordi de gamle armaturene ikke kunne brukes til nye lysrør. Vi hadde i utgangspunktet ikke planlagt/budsjettert å bytte ut alle armaturene i 2023, men ta dette gradvis. Men da et trettitalis armaturer sluttet å virke med noen ukers mellomrom måtte styret ta en beslutning. Enten måtte utskiftningen gjøres stykkevis og delt til en høyere samlet kostnad, eller så måtte man bytte ut de resterende 148 armaturene (av totalt 210) som vi ikke hadde budsjettert med i 2023. Vi valgte å bytte de gjenværende samlet. Med LED-armaturer kan vi være trygge på at det ikke mangler nød- og markeringslys hvis en brannsituasjon skulle oppstå. Men de store utgiftspostene medførte et overforbruk på driftsbudsjettet og en reduksjon av våre oppsparte midler.

Flåtene i garasjen er også et pengesluk, og i 2023 hadde vi utgifter på ca. 800 000 kr. De største postene omfattet sliping av strømklosser, bytte av hjul, bytte av to plattformer mm. med samlet pris på 620 000,- kr. I tillegg er det årlig service, vask i garasje ifm service, utrykninger og bytte av kretskort og enkelte motorer.

Retningslinjer for styrearbeid:

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering:

Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegg, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, finansieres fullt ut av den enkelte kjøper og eies ikke av borettslaget. Det er totalt syv MC-plasser Disse er en del av borettslagets eiendom og leies ut til beboere for kr 150 kr per måned.

Borettslaget har 3 parkeringsplasser i U2. To av plassene er lade plass for elbiler i ukedagene, den tredje er lade plass alle dager. I helgene er to av plassene gjesteplasser. Gjesteparkering utenfor disse plassene er ikke tillatt, men via Facebook-gruppa vår er det mulig å undersøke om det er en ledig p-plass. Denne muligheten brukes flittig av beboerne, særlig i helgene da behovet åpenbart er størst.

Dersom en av de åtte omsettelige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om eierskifte både til OBOS v/innbetalingservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten.

Elbil-lading:

Beboer med egnet garasjeplass kan installere ladeutstyr, men alle kostnader til installasjon og bruk betales av beboer. Retningslinjer for installasjon med mer er tatt inn i vedtektene. Det er per i dag tre lade plasser for elbiler i garasjen.



Disse plassene var opprinnelig gjesteparkeringsplasser og to brukes fortsatt som gjesteparkering i helgene, det vil si fra fredag klokka 1600 til mandag klokka 0800. Beboere som vil benytte ladeplassene må melde dette til styret.

Nøkler/skilt:

Nøkler til hovedinngangsdør må bestilles hos styret. Styret må ha skriftlig bestilling fra eier, der det oppgis nøkkelnummer, antall og adresse for tilsendelse av nøkkel per postoppkrav. Nøkkel til egen inngangsdør kan beboer selv få filt. Styret sørger for å oppdatere navnelisten ved ringepanelet ved eier/beboerskifte. Postkasseskilt bestilles også hos styret. Styret minner om at alle skal ha et postkasseskilt, selvlagde lapper m.m. gir et uryddig inntrykk og er ikke tillatt.

Renhold:

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013. Oppgangene/korridorene/trappene i 11, 13 og 15 vaskes hver mandag, nr. 17 og 19 vaskes hver tirsdag. Mattene skiftes hver måned sommerstid og hver fjortende dag vinterstid. Beboerne bør fjerne dørmattene sine slik at renholder får vasket også foran dørene.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1740275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som melder inn skaden til forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret delte ut nye røykvarslerne med 10 års holdbarhet til alle beboere i desember 2022. I februar 2023 ble alle brannslangene hos beboerne fjernet og erstattet med brannslukkere (miljøslukkere som er vannbaserte). Styret anbefaler at man i tillegg har et brannslukningsteppe og sprayslukkeboks lett tilgjengelig for bruk på kjøkken. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret med unntak av teppe og sprayslukkeboks, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (Bruksoverlating):**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett:

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside www.telia.no. Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia i 2023, og beboerne betaler 410 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 250/200mbps. Denne nye treårs-avtalen gir beboerne større fleksibilitet til en lavere pris enn tidligere, men bredbåndshastigheten er redusert. Den enkelte har imidlertid mulighet til å velge høyere hastighet ved å bruke TV-poeng osv.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert fjernvarme til fellesanlegg fra Hafslund Oslo Celsio. Entelios lever strøm til borettslaget til belysning mm. i fellesarealene.

AMS måling av energi:

Alle beboere fikk installert AMS-måler i løpet av høsten 2021.

Fjernvarme:

Alle borettslag med blokkbebyggelse har en tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Oslo Celsio sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje.

Energimerking:

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Faktureringsrutiner for energi:

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere som ble gjort våren 2021. Bakgrunnen for dette var at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i anbudsrunder med aktuelle leverandører kom ISTA klart best ut. Beboerne innbetaler et månedlig a konto beløp for varmtvann og varme over fellesutgiftene (husleien) og det er én årlig avregning (31.12.). A konto beregningen blir dessverre sjelden presis fordi forbruk av radiatorvarme vill variere avhengig av hvor kald og lang vinteren er.



0649 Rolf Hofmos Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Grethe Neufeld

Adresse: Rolf Hofmos gate 17

E-postadresse: rolfhofmos@styrerrommet.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Juan Pablo Verano

Adresse: Rolf Hofmos gate 11

E-postadresse:.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Ove Fjællingsdal

Adresse: Rolf Hofmos gate 19

E-postadresse:.....

Navn: Raymond Olsen

Adresse: Rolf Hofmos gate 11

E-postadresse:.....

Navn: Geir Solstad(nestleder)

Adresse:

E-postadresse:.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Alexander James Fjeld Ugland

Adresse: Rolf Hofmos gate 15

E-postadresse Alexander.ugland@hotmail.no

2. Navn: Lars Erik Sjøling

Adresse: Rolf Hofmos gate 13

E-postadresse:.....

3. Navn: Ole Hellum

Adresse: Rolf Hofmos gate 19

E-postadresse: ole.hellum1@gmail.com

4. Navn: Elisabeth Mølbach

Adresse: Rolf Hofmos gate 15

E-postadresse:.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

N/A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

N/A

E. Som valgkomité foreslås:

N/A



Dato: 18. februar 2024 | valgkomiteen for Rolf Hofmos Borettslag

Benedicte Watne Olsen

Oda Flatmoen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 649 Selskapsnavn: Rolf Hofmos Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: _____

35 av 36

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.