



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 201 741	12 617 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 201 741</b>	<b>12 617 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	4 442
Annen driftskostnad		5 379 219	7 705 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 560 508</b>	<b>7 881 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 641 233</b>	<b>4 736 301</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 570	4 480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 570</b>	<b>4 480</b>
Annen finanskostnad		4 648 562	2 946 240
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 648 562</b>	<b>2 946 240</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 638 992</b>	<b>-2 941 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 002 241	1 794 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		88 824	15 550
Sum varige driftsmidler		441 958 824	441 885 550
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		166 618	
Sum finansielle anleggsmidler		166 618	0
Sum anleggsmidler		442 125 441	441 885 550
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-944 179	5 861
Andre fordringer		2 127 964	1 749 369
Sum fordringer		1 183 786	1 755 230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 759 305	1 769 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 759 305	1 769 550
Sum omløpsmidler		2 943 091	3 524 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>445 068 532</b>	<b>445 410 330</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		825 000	825 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>825 000</b>	<b>825 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 727 226	109 724 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 727 226</b>	<b>109 724 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>117 552 226</b>	<b>110 549 985</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 164 203	201 809 827
Øvrig langsiktig gjeld		132 726 765	132 561 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>326 890 968</b>	<b>334 370 827</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>326 890 968</b>	<b>334 370 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 769	17 694
Leverandørgjeld		586 834	133 550
Annen kortsiktig gjeld		735	338 274
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>625 338</b>	<b>489 518</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 516 306</b>	<b>334 860 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>445 068 532</b>	<b>445 410 330</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381823

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 994 036 971  
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 201 741	12 617 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 201 741</b>	<b>12 617 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 139	4 442
Annen driftskostnad		5 379 219	7 705 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 560 508</b>	<b>7 881 207</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 641 233</b>	<b>4 736 301</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 570	4 480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 570</b>	<b>4 480</b>
Annen finanskostnad		4 648 562	2 946 240
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 648 562</b>	<b>2 946 240</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 638 992</b>	<b>-2 941 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 002 241	1 794 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>



Organisasjonsnr: 994 036 971  
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		441 870 000	441 870 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		88 824	15 550
Sum varige driftsmidler		441 958 824	441 885 550
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		166 618	
Sum finansielle anleggsmidler		166 618	0
Sum anleggsmidler		442 125 441	441 885 550
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-944 179	5 861
Andre fordringer		2 127 964	1 749 369
Sum fordringer		1 183 786	1 755 230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 759 305	1 769 550
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 759 305	1 769 550
Sum omløpsmidler		2 943 091	3 524 780
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>445 068 532</b>	<b>445 410 330</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	825 000	825 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>825 000</b>	<b>825 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	116 727 226	109 724 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>116 727 226</b>	<b>109 724 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>117 552 226</b>	<b>110 549 985</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	194 164 203	201 809 827
Øvrig langsiktig gjeld	132 726 765	132 561 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>326 890 968</b>	<b>334 370 827</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>326 890 968</b>	<b>334 370 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 769	17 694
Leverandørgjeld	586 834	133 550
Annen kortsiktig gjeld	735	338 274
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>625 338</b>	<b>489 518</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>327 516 306</b>	<b>334 860 345</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>445 068 532</b>	<b>445 410 330</b>



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 2023

Rolf Hofmos Borettslag

20. april 2023

Selskapsnummer: 649





## 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:

20. april 2023 kl. 18:00, Frelsesarmeens lokaler, Malerhaugveien 10B - Ensjøtunet.

### 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. Endring vedtektenes § 4-1 (5) Borett og overlating av bruk
8. Endring Husordensreglenes § 4 - Borettslagets fellesarealer innendørs
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite for 1 år

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**

Rådgiver 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 Rolf Hofmos Brl.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 149 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 149 000.

Sak 7

**Endring vedtektenes § 4-1 (5) Borett og overlating av bruk**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**4-1 Boretten**

**Etter siste setning i § 4-1-(5) som lyder:** *De kan også leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret, og fortrinnsvis innenfor borettslaget.* Legges til: **Utfyllende retningslinjer er gitt i ordensreglenes § 4 Borettslagets fellesarealer innendørs.**

**Forslag til vedtak**

Etter siste setning i § 4-1-(5) som lyder: *De kan også leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret, og fortrinnsvis innenfor borettslaget.* Legges til: **Utfyllende retningslinjer er gitt i ordensreglenes § 4 Borettslagets fellesarealer innendørs.**

Sak 8

**Endring Husordensreglenes § 4 - Borettslagets fellesarealer innendørs**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hvis man ønsker å leie ut parkeringsplassen sin skal det fortrinnsvis skje internt i borettslaget, jf. vedtektenes § 4 -1-(5), siste setning. Dersom det ikke er aktuelle leietakere internt kan man leie ut til eksterne, men det skal søkes til styret. Leietakers navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse skal oppgis. Endring av leietaker skal også meldes inn. Styret vil sende leietaker et orienteringsskriv om bruken av garasjen og hva vedkommende er forpliktet til. Brudd på reglene vil medføre at styret krever at leieforholdet opphører.

Alle har et ansvar for å hindre at uvedkommende kommer inn i garasjen. Brukere av garasjeanlegget skal derfor påse at garasjeporten er lukket før man kjører vekk fra området. Det samme gjelder når man kjører inn i garasjen.



Garasjeporten skal ikke brukes til gangtrafikk, unntatt er barnevognbrukere, syklist, rullestolbrukere og gåstolbrukere.

Det er ikke tillatt å lagre dekk og annet på parkeringsplassen.

Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunktene som er spesielt tilrettelagt for dette.

Ved rengjøring av garasjeanlegget og service på flåteanlegget skal alle kjøretøy inkludert MC'er fjernes. Beboere som leier ut plassen skal underrette leietaker om tidspunkt. Informasjonsskriv henges opp i garasjen minst 14 dager i forkant og alle beboere orienteres også via Vibbo.

Det er montert en del strømuttak i garasjen, disse skal kun benyttes kortvarig til diverse vedlikeholdsarbeid.

Beboere uten garasjeplass eller gjester kan ikke parkere på ubenyttede plasser uten tillatelse fra den som disponerer plassen.

Kjøretøy fra renholdsfirma, vaktmester og håndverkere som arbeider på oppdrag av styret har tillatelse fra styret for å parkere i garasjen.

Er det mye snø under skjermene mv på bilen din ber vi om at du fjerner mest mulig før du kjører inn og parkerer i flåteanlegget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen slutter seg til den foreslåtte endringen av Husordensreglene § 4



Sak 9

## Valg av styre

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Juan Pablo Verano

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Mølbach
- Helge Ruud
- Lars Erik Sjøling

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



Sak 11

### **Valgkomite for 1 år**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomite velges i møtet.

**Forslag til vedtak**

Navn Navnesen er valgt



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Kristian Laskemoen	Kirkeveien 8 B
Styremedlem	Raymond Olsen	Rolf Hofmos Gate 11
Varamedlem	Torny Larsen	Rolf Hofmos Gate 17
Varamedlem	Elisabeth Mølbach	Rolf Hofmos Gate 15
Varamedlem	Juan Pablo Verano	Rolf Hofmos Gate 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tone Minerva Grenness Rolf Hofmos Gate 13

#### Varadelegert

Kristina Mac Lennan Rolf Hofmos Gate 19

### Valgkomiteen

Kristina Mac Lennan Rolf Hofmos Gate 19  
Christian Langballe Mogensen Rolf Hofmos Gate 13

### 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. Tomten ble kjøpt 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 10 651 723.

### Kostnader

Driftskostnader for 2022 var til sammen 5 560 508.

### 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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 264 000 til brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparater (brannsikringstiltak). Samt ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % 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 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. 01.02.23 3,8% pr. år flytende.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer for 2023 er kr 192 160.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 36 Årsrapport 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, 02. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 035 262</b>	<b>3 027 309</b>	<b>3 035 262</b>	<b>2 317 753</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 002 241	1 794 541	4 446 793	1 180 075
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 139	3 242	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-83 413	-19 990	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	1 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 095 606	-1 050 250	-1 176 000	-1 022 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-6 550 018	-2 320 789	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-853	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-717 510</b>	<b>6 754</b>	<b>3 270 793</b>	<b>158 075</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 317 753</b>	<b>3 034 062</b>	<b>6 306 055</b>	<b>2 475 828</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 943 091	3 524 780
Kortsiktig gjeld	-625 338	-489 518
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 317 753</b>	<b>3 035 262</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 401 441	3 800 872	3 882 924	7 070 676
Innkrevde felleskostnader	2	4 805 700	5 477 069	5 132 076	5 440 324
Garasjer	10	375 000	375 000	375 000	375 000
Ladeinntekter EL-bil		22 850	0	0	0
Andre inntekter	3	46 732	643 778	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>10 651 723</b>	<b>10 296 719</b>	<b>9 390 000</b>	<b>12 886 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 151	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-10 139	-4 442	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-8 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-184 415	-179 915	-187 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-77 206	-45 086	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 020 436	-4 081 440	-1 072 000	-1 264 000
Forsikringer		-348 222	-302 391	-315 000	-376 000
Kommunale avgifter	9	-1 038 167	-991 917	-1 022 733	-1 164 000
Garasjer	10	-295 772	-324 763	-450 000	-325 000
Energi/fyring	11	-480 770	-4 619	0	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-898 504	-831 252	-850 000	-898 000
Andre driftskostnader	12	-991 226	-902 606	-823 324	-804 775
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 560 508</b>	<b>-7 881 207</b>	<b>-4 943 207</b>	<b>-5 311 925</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 091 215</b>	<b>2 415 512</b>	<b>4 446 793</b>	<b>7 574 075</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		6 550 018	2 320 789	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 641 233</b>	<b>4 736 301</b>	<b>4 446 793</b>	<b>7 574 075</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	9 570	4 480	0	0
Finanskostnader	14	-4 648 562	-2 946 240	0	-6 394 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 638 992</b>	<b>-2 941 760</b>	<b>0</b>	<b>-6 394 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 002 241</b>	<b>1 794 541</b>	<b>4 446 793</b>	<b>1 180 075</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 002 241	1 794 541		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	88 824	15 550
Miljøbankkonto, øremerket		166 618	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>442 125 442</b>	<b>441 885 550</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		9 552	5 861
Forskuddsbetalte kostnader		393 518	342 330
Andre kortsiktige fordringer	17	27 399	57 272
Energiavregning	22	753 317	1 349 768
Driftskonto OBOS-banken		1 117 742	214 791
Sparekonto OBOS-banken		8 270	926 724
Sparekonto OBOS-banken II		633 293	628 035
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 943 091</b>	<b>3 524 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>445 068 532</b>	<b>445 410 330</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	18	116 727 226	109 724 985
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>117 552 226</b>	<b>110 549 985</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	194 164 203	201 809 827
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	165 765	0



<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>326 890 968</b>	<b>334 370</b>	<b>827</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>				
Leverandørgjeld		586 834	133 550	
Påløpte renter		37 769	17 694	
Energiavregning	22	0	0	
Annen kortsiktig gjeld	23	735	338 274	
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>625 338</b>	<b>489 518</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>445 068 532</b>	<b>445 410</b>	<b>330</b>
			310 909 0	
Pantstillelse	24	310 909 000	00	
Garantiansvar		0	0	

Oslo, 28.02.2023

Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld/s/

Jan Ove Fjællingsdal/s/

Kristian Laskemoen/s/

Raymond Olsen/s/

Geir Solstad/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	4 314 048
Kapitalkost. lån 2	1 142 153



Kabel-tv/Bredbånd	799 920
Eiendomsskatt	57 684
Strøm elbil	19 150
MC-plass	15 300
Leie Bod	8 400
Avregning elbil	-680
Avregning oppvarming 2021	-348 488
Eiendomsskatt ovf. Konto 7720	-57 684
Kapitalkostnader på IN-lån	3 777 050
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	450 840
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	31 398
Overført til kapitalkostnader	-5 401 441
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 807 650</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-1 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 805 700</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	170
Elbil lading	20 657
Miljøfond	11 130
Nettinnbetalinger	550
Nøkler	225
VIFTE	14 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 732</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77 206
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 206</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-298 450
Drift/vedlikehold VVS	-190 478
Drift/vedlikehold elektro	-13 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-174 651
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 741
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 887
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 020 436</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37
Vann- og avløpsavgift	-728 329
Renovasjonsavgift	-309 801
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 038 167</b>

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

Leieinntekter	375 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>375 000</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-287 438
Vakthold	-9 534
El-lader	1 200
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-295 772</b>

**SUM GARASJER****79 228****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 495
Andre fyringskostnader	-430 275
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-480 770</b>

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



Container	-11 984
Diverse leiekostnader/leasing	-36 824
Driftsmateriell	-26 164
Lyspærer og sikringer	-756
Vaktmestertjenester	-188 789
Renhold ved firmaer	-515 364
Snørydding	-95 951
Gressklipping	-65 000
Andre fremmede tjenester	-37 335
Kontor- og datarekvisita	-1 538
Trykksaker	-703
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-2 635
Telefon, annet	-3 546
Porto	-120
Kontingenter	-663
Bank- og kortgebyr	-3 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-991 226</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 913
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 657
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 570</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 227 890
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-390 566
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 106
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 648 562</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

	404 070
Kostpris/bokført verdi 2009	000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>404 070</b>

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
<b>SYKKELSTATIV</b>		
Tilgang 2022	83 413	
Avskrevet i år	-3 476	
		79 937
<b>Søppelhus</b>		
Kostpris	55 300	
Avskrevet tidligere	-55 299	1
<b>Ladestasjon for el bil</b>		
Tilgang 2021	19 990	
Avskrevet tidligere	-4 442	
Avskrevet i år	-6 663	
		8 885
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>88 824</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-10 139</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	27 399
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 399</b>

**NOTE 18****ANNEN EGENKAPITAL**

	16 534
Opptjent egenkapital	605
	100 682
Egenkapital fra IN tidligere år	575
Egenkapital fra IN 2022	6 550 018
Reduksjon EK fra IN	-7 039 972
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>116 727</b>
	<b>226</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er 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 (OBBK02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Opprinnelig 2021	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	180 911
Nedbetalt i år	309 137
<b>Restgjeld til banken pr.31.12.2022</b>	<b>-1 109 952</b>

OBOS, 1OB928	
Renter 31.12: 1,50%, løpetid 50 år	
Opprinnelig 2009	-265 122 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	82 485 647
Nedbetalt i år, IN	5 374 209
<b>Restgjeld til banken pr.31.12.2022</b>	<b>-177 249 119</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.12.2039.

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

OBOS Boligkreditt, OBBK01	
Renter 31.12: 1,50%, løpetid 29 år	
Opprinnelig 2009	-44 187 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 222 662
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	786 469
Nedbetalt tidligere, IN	18 196 928
Nedbetalt i år, IN	1 175 809
<b>Restgjeld til banken pr.31.12.2022</b>	<b>-15 805 132</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-194 164 203</b>
-----------------------------------	---------------------

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet (1OB928). 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.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS</b>	<b>Første avdrag er 30/11-2039</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039</b>	
4027		100
1005		600
1008		850
3002		1 250
4019		1 450
2001		1 650
5030		1 750
2004		2 000
5007		2 050
4026		2 100
1011		2 200
5014		2 250
1004, 1010		2 300
2011		2 350
3011, 4012		2 450
4025		2 550
1027, 4011		2 600
1001, 2027, 2029, 2030, 3003, 4004		2 700
5011		2 700
1018, 2014, 3028, 3029, 3030, 4003		2 800
5004, 5008		2 800
1012, 2005, 4028		2 850
6002		2 900
1017, 3005, 5019		2 950
2012		3 000
2002		3 050
3012, 4005, 5027		3 100
5029		3 250
3017, 4007, 5012		3 350
4002, 5005		3 500
1020		3 550
2010, 5002		3 650
1015		3 700
5020, 5022		3 750
1024, 3007		3 850
1014, 1025, 5006		3 900
3023, 6007		3 950



2008, 3024	4 000
2015, 3015, 3020, 3025, 4024	4 100
4020	4 150
1016, 3016, 4015, 5021, 5024	4 250
4009	4 300
1007, 4008, 5025, 6015	4 350
5015	4 400
6011, 6014	4 500
2007	4 600
2017, 2018	4 650
6003	4 700
3018	4 800
1022, 1023	4 850
3013	4 900
1006, 4017, 4018, 5026, 6016, 6017	4 950
2026, 3014, 3026, 6005	5 000
1026	5 050
2006, 3019, 3022, 4023, 5023	5 100
1019, 2022, 5018	5 150
3006	5 250
1013	5 300
2013	5 450
6006	5 600
2016	5 700
4013	5 800
5013	5 950
6009	6 000
4001	6 050
3010	6 200
4010	6 350
	6 400
5001	6 450
5016	6 550
6008	7 600

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

	-132 561
Opprinnelig 2009	000
	<b>-132 561</b>
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-165 765
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-165 765</b>

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-953 731
	<b>-953 731</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 440 913
Strøm	270 240
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 711 153</b>

Uoppgjorte avregninger	-4 105
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>753 317</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
Gebyr	234
Purregebyr	-140
Konto 2983 - tilbakeføring feil kontonummer	735
<b>TOTALT</b>	<b>735</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	132 561
Borettsinnskudd	000
	194 164
Pantelån	203
	100 192
Beregnete IN-forpliktelser	621
	<b>426 917</b>
<b>TOTALT</b>	<b>824</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



19

Rolf Hofmos Borettslag

Bygninger	404 070 000
Tomt	37 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>441 870 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post adresse: [rolfhofmos@styrommet.no](mailto: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

Styret i Rolf Hofmos borettslag ble valgt på den digitale generalforsamlingen i perioden 23. - 28. mars. Som leder ble Grethe Neufeld gjenvalgt, og det samme gjaldt styremedlemmene Jan Ove Fjællingsdal og Kristian Laskemoen. Raymond Olsen og Geir Solstad ble valgt som nye styremedlemmer. Elisabeth Mølbach, Torny S. Larsen og Juan Pablo Verano ble valgt til varamedlemmer.

### 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 2022 er det avholdt tolv styremøter. I denne perioden har styret flere saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventuelt saker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder forestår 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.

Vaktmester Joakim Lie overtok ansvaret for gartnerarbeidet i 2019. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene.

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 en del driftsstans. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettleidingen for bruk av flåtene. 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. Men mange motorer er slitt og man må påregne 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.

#### **Regulering av parkering og trafikk:**

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Borettslaget har avtale om parkeringskontroll med firmaet P-Service (tidligere Smart Security). 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 påregne 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.

**Borettslagets fellesarealer og dugnader:**

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I 2022 hadde borettslaget dugnad og mange beboere stilte opp med stor arbeidsglede.

**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. Vi oppfordrer alle til å bruke egen bod for å oppbevare gjenstander som skal kastes og benytte anledningen til å kaste ting når konteiner kommer. Styret har besluttet at konteiner skal utplasseres vår og høst. 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, løssøre 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. Vi vet ikke hvordan AF bygg vil forholde seg til eventuelle fremtidige lekkasjer i lys av at siste tetting skjedde 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 2000,- for vifteskift. Styret kjøper inn et større antall vifter til en kostpris per vifte på ca. 2600,- 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 2022. 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 uaktomhet fra andelseiers side.

**Styrerom:**

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

**Utførte prosjekter i 2022:**

- Nye sykkelstativ ved nr. 15 og ved nr. 17 (finansiert av miljømidler fra OBOS)



- Ekstra benk ved nr. 17 (finansiert av miljømidler fra OBOS),
- Spyling av alle bunnledninger
- Utvidet wifi i garasjen
- Overgang til betaling via app for lading av elbil
- VVS-sjekk i 13 leiligheter
- Utdeling av nye røykvarslere med tiårs batterilevetid
- Påbegynt prosjektering av utvidelse av brannvarslingsanlegget i fellesarealene.

### **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 lade plassene 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.

### **Renhold:**

Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013. Oppgangene/korridorene/trappene vaskes hver mandag, og 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 røykvarslere, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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. Styret delte ut nye røykvarslere med 10 års holdbarhet til alle beboere i desember 2022.

**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](http://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](http://www.telia.no). Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia (daværende Get) i 2020, og beboerne betaler per april 476 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 500/200mbps.

**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 ikke er dyrere enn alternativet elektrisk strøm, men følger denne.

**Energimerking:**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://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 anbudsrunden 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.).

**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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**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:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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