



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 240 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 878 564	3 508 810
Sum inntekter		3 878 564	3 508 810
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	146 267
Annen driftskostnad		3 130 376	3 884 388
Sum kostnader		3 267 296	4 030 655
Driftsresultat		611 268	-521 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 504	93 132
Sum finansinntekter		70 504	93 132
Annen finanskostnad		610 984	470 883
Sum finanskostnader		610 984	470 883
Netto finans		-540 480	-377 751
Resultat før skattekostnad		70 788	-899 596
Årsresultat		70 788	-899 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 789	-899 597
Sum overføringer og disponeringer		70 789	-899 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 316 504	1 316 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		199 448	199 448
Sum varige driftsmidler		1 515 952	1 515 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 515 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 470	8 691
Andre fordringer		105 526	101 288
Sum fordringer		108 996	109 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 651 306	1 791 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 651 306	1 791 956
Sum omløpsmidler		1 760 302	1 901 935
SUM EIENDELER		3 276 254	3 417 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 661 429	9 056 574
Sum opptjent egenkapital		-8 661 429	-9 056 574
Sum egenkapital		-8 655 729	-9 050 874
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 603 513	10 911 070
Øvrig langsiktig gjeld		1 183 999	1 508 356
Sum annen langsiktig gjeld		11 787 512	12 419 426
Sum langsiktig gjeld		11 787 512	12 419 426
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 274	4 843
Leverandørgjeld		104 780	
Skyldige offentlige avgifter			1
Annen kortsiktig gjeld		36 417	44 490
Sum kortsiktig gjeld		144 471	49 334
Sum gjeld		11 931 983	12 468 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 276 254	3 417 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 658451

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 240 049
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 878 564	3 508 810
Sum inntekter		3 878 564	3 508 810
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	146 267
Annen driftskostnad		3 130 376	3 884 388
Sum kostnader		3 267 296	4 030 655
Driftsresultat		611 268	-521 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 504	93 132
Sum finansinntekter		70 504	93 132
Annen finanskostnad		610 984	470 883
Sum finanskostnader		610 984	470 883
Netto finans		-540 480	-377 751
Resultat før skattekostnad		70 788	-899 596
Årsresultat		70 788	-899 596
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 789	-899 597
Sum overføringer og disponeringer		70 789	-899 597



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 316 504	1 316 504
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		199 448	199 448
Sum varige driftsmidler		1 515 952	1 515 952
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 515 952	1 515 952
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 470	8 691
Andre fordringer		105 526	101 288
Sum fordringer		108 996	109 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 651 306	1 791 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 651 306	1 791 956
Sum omløpsmidler		1 760 302	1 901 935
SUM EIENDELER		3 276 254	3 417 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700



Sum innskutt egenkapital	5 700	5 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 661 429	9 056 574
Sum opptjent egenkapital	-8 661 429	-9 056 574
Sum egenkapital	-8 655 729	-9 050 874
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 603 513	10 911 070
Øvrig langsiktig gjeld	1 183 999	1 508 356
Sum annen langsiktig gjeld	11 787 512	12 419 426
Sum langsiktig gjeld	11 787 512	12 419 426
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 274	4 843
Leverandørgjeld	104 780	
Skyldige offentlige avgifter		1
Annen kortsiktig gjeld	36 417	44 490
Sum kortsiktig gjeld	144 471	49 334
Sum gjeld	11 931 983	12 468 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 276 254	3 417 886



Organisasjonsnr: 955 240 049
BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 405

BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

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:

23. april 2025 kl. 18:00, Klubbhuset Ferd Stadion.

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. Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)
8. Vedlikeholdsplan - orienteringssak
9. Økonomisk vedlikeholdsbidrag -Beslutningssak
10. Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft -Beslutningssak
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Velges i årsmøte

Forslag til vedtak
Rådgiver fra OBOS 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.

Styrets innstilling
Dette velges i årsmøte

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport som ligger vedlagt.
- b) Styret foreslår å avholde et ekstraordinært årsmøte når årsregnskapet er klart .

Styrets innstilling
Årsregnskapet er ikke klart enda, og vil bli fremstilt på ekstraordinært årsmøte digitalt i mai.

Forslag til vedtak
Årsrapport godkjennes. Og årsregnskapet blir fremvist på ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg
1. Styrets arbeid i 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr



Sak 7

Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Vedlegg

2. Sak - Vedtektsendring - Beslutningssak.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsplan - orienteringssak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Dette er en sak til orientering.

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Vedlegg

3. Sak - Vedlikeholdsplan - Orienteringssak.pdf

Sak 9

Økonomisk vedlikeholdsbidrag -Beslutningssak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.

Vedlegg

4. Sak - Økonomisk vedlikeholdsbidrag - Beslutningssak.pdf

Sak 10

Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft - Beslutningssak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelsen av saken og forslag til endring ligger i vedlegget med samme tittel.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag. Dette for å gi en ryddig overgangsordning, i henhold til nytt prinsipp som er vedtatt på generalforsamlingen, ref. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag, slik de fremgår av innkallingen.

Vedlegg

5. Sak - Økonomisk vedlikeholdsbidrag tilbakevirkende kraft - Beslutningssak.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalg som ikke er på valg:

Gert Tønning styremedlem 2024-2026

Kari-Ann Egeland styremedlem 2024-2026

Nanna Melve styremedlem 2024-2026



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets arbeid i perioden juni 2024 til mars 2025

Hoffsbyen hageby borettslag er en grønn og sjarmerende oase bestående av 11 hus, som har passert 100 år. Styrets overordnede mål er å sikre at Hoffsbyen fortsatt skal være et trygt, godt og trivelig sted å bo – også de neste hundre årene.

Vanligvis velges halve styret om gangen for å sikre kontinuitet. I forkant av årsmøtet 2024 valgte imidlertid hele det daværende styret å trekke seg. Et nytt styre ble derfor valgt og tiltrådte i juni 2024. Det nye styret har jobbet målrettet med å sette seg inn i pågående prosesser og sikre en ryddig og smidig overgang.

I perioden juni 2024 til mars 2025 har styret gjennomført 9 styremøter og arrangert 2 beboermøter. Det første møtet inkluderte befarings i hele hagebyen. Hver husstand ble invitert til å stille med en representant, en såkalt «husrepresentant». I tillegg har styret arrangert 2 dugnader og julegatelystningen.

1. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I løpet av 2024 tok borettslaget i bruk OBOS' HMS-modul, som følger de lovpålagte kravene til systematisk HMS-arbeid. Det er utarbeidet en egen HMS-plan, og det er gjennomført flere befaringer og risikovurderinger. Vedlikeholdsprioriteringer er i stor grad basert på HMS-hensyn. Det er sendt ut informasjon til beboerne om kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Et pålegg fra brann- og redningsetaten vedrørende et pipeløp er nå i ferd med å bli lukket. Det er også gjennomført en mindre dugnad på lekeplassen og fylt på grus til strøing ved glatte partier.

2. Økonomi

Styret har i perioden juni 2024 til mars 2025 gjennomgått borettslagets inntekter og kostnader, og vurdert den økonomiske bæreevnen i lys av vedlikeholdsplanen og fremtidige forpliktelser.

Foreløpige regnskapstall for 2024 (ikke revidert) viser totale inntekter på i underkant av 3,9 millioner, og driftskostnader på cirka 3,3 millioner. Dette gir et driftsresultat på over 600 000 kroner. Etter fradrag for netto finansposter på omtrent 540 000 kroner, er årsresultatet beregnet til 71 092 kroner.

Borettslaget har en bankbeholdning på rundt 1,7 millioner, og to lån med en samlet restgjeld på ca. 10,5 millioner. Årlige avdrag utgjør i underkant av 1 million kroner.

Siden regnskapet for 2024 ikke vil være endelig revidert innen ordinær generalforsamling, vil styret innkalle til en ekstraordinær digital generalforsamling så snart revisjonen er fullført. Regnskapet vil da bli formelt behandlet.

Tabellen under viser de sentrale tallene slik de står per nå. Styret anser disse som representative, og eventuelle endringer vil være av mindre karakter. Dersom beboere har spørsmål til regnskapet under ordinær generalforsamling, vil styret være tilgjengelig for å svare.



	Foreløpig 2024
DRIFTSINNEKTER:	
KAPITALKOSTNADER	709 794
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 077 492
LADAINNEKTER EL-BIL	86 489
ANDRE INNEKTER	4 789
SUM INNEKTER	3 878 564
DRIFTSKOSTNADER:	
PERSONALKOSTNADER	-16 920
STYREHONORAR	-120 000
REVISJONSHONORAR	-999
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-91 250
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-84 138
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-872 172
FORSIKRINGER	-420 814
FESTEAVGIFT	-232 556
KOMMUNALE AVGIFTER	-884 077
ENERGI / FYRING	-60 156
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-390 559
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 655
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 267 296
DRIFTSRESULTAT:	608 299
FINANSINNEKT/KOSTNAD	
FINANSINNEKTER	70 504
FINANSKOSTNADER	-610 984
RES. AV FINANSINNT/KOSTN.	-540 480

3. Vindusprosjektet

Vindusprosjektet har pågått siden 2014, og det har vært utfordrende å få sluttført saken med kommunen. I løpet av høsten 2024 kom endelig ferdigattesten fra Oslo kommune – en milepæl for borettslaget.

4. Vedlikehold – Status og gjennomførte tiltak

Hoffsbyen hageby borettslag har en vedlikeholdsplan (VP) for perioden 2024–2033, som er utarbeidet av OPAK, med et samlet estimat kostnadsnivå på ca. 29 millioner (2024-kr). I 2024 ble det brukt rundt NOK 900.000 på vedlikehold.

Styret vil på generalforsamlingen gi en orientering og komme med anbefalinger for hvordan borettslaget kan organisere og gjennomføre vedlikeholdsplanen utarbeidet av OPAK. Dette behandles gjennom tre separate saker:

1. Vedlikeholdsplan – orienteringssak
2. Økonomisk vedlikeholdsbidrag – beslutningssak
3. Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft – beslutningssak



Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg godt inn i sakene i forkant av generalforsamlingen, da vedtakene vil ha betydning for borettslagets økonomi og vedlikehold de kommende årene.

Styret har i perioden juni 2024 til mars 2025 gjennomført følgende vedlikehold:

VP tiltak 31 – Vertikale soilrør

Flere soilrør er originale fra 1923 og langt over forventet levetid. I 2024 ble to rørløp akutt skiftet ut. Styret anbefaler at resterende rør skiftes i forbindelse med baderomsrenoveringer i regi av beboerne, for å redusere kostnader og samtidig gjennomføre flere tiltak i planen. En samlet utskifting er estimert til ca. 12 millioner.

VP tiltak 28 – Trapper og balkonger

Det er besluttet å renovere samtlige trapper. I 2024 ble det innhentet befaring fra tre entreprenører. Trappen i Konventveien 39 ble brukt som pilot og renovert høsten 2024. Ytterligere trapper prioriteres i 2025-budsjettet, med hovedtrapper først.

VP tiltak 73 – Utendørs røranlegg

Utvendige vanninntak og stoppekraner er i stor grad originale. I 2024 måtte kranen ved KV46-48 skiftes akutt. Det foreslås at slike tiltak koordineres med beboeres egne oppgraderinger.

VP tiltak 23 – Yttervegger: takoppløft

I flere hus er blokkene i bindingsverket på takoppløftene løse og i ferd med å falle ut. Tiltaket er høyt prioritert og igangsettes av Alliero i april 2025. Gjelder husene KV51/53, K39/41 og KV50/52.

VP tiltak 26 – Blikkenslagerarbeid (Yttertak)

Det er nødvendig å lede vann bort fra nedløpsrør for å forhindre fuktskader. Arbeidet, med estimert kostnad på 187 000 kroner, gjennomføres sommeren 2025.

VP tiltak 21 – Drenering og grunn

Eksisterende drenering (fra ca. 1998–2001) er rundt 25 år gammel. Det har vært fire forsikringssaker relatert til fukt i kjeller det siste året. Styret minner om at kjellerne ikke er konstruert for beboelse, og riktig materialbruk og ventilasjon er avgjørende. Drenering er ikke prioritert ifølge ekstraordinær generalforsamling 2024.

5. Rottefangere

Etter vurdering i samarbeid med beboere er det konkludert med at rotter ikke er et stort problem i borettslaget i dag. Installasjon av rottefeller utsettes, men kan tas opp igjen ved behov.

6. Klipping av lindetrær

Lindetrærne langs Konventveien er klippet av profesjonelle i februar 2025 og 2024. Dette er et viktig HMS-tiltak og bidrar samtidig til et penere gatebilde.



7. Dugnad

To dugnader er gjennomført: én ekstraordinær ved reetablering av bommen i Konventveien, og én ordinær i november 2024. Neste dugnad er planlagt til 26. april 2025.

8. Fornebubanen

Tunnelarbeidene til Fornebubanen har preget perioden, og det er sendt ut informasjon og invitert til møte. Flere ruter i KV72–74 knuste i oktober–november 2024, uten at direkte årsak er funnet. Det er nå installert en ekstra rystelsesmåler i området for å overvåke utviklingen.

9. Festkomiteen

Julegatelysteningen var en hyggelig samling med gløgg, sang og lys i lindetrærne – takk til festkomiteen!

Komiteen for 100-årsfeiringen har dessverre måtte trekke seg. Vi søker derfor nye ildsjeler som kan bidra til arrangementet i august 2025.

10. Utleie

Én leilighet er per dags dato godkjent for utleie frem til sommeren 2026.

11. Ladeanlegg

Ladeanlegget fungerer godt. Noen korte brudd i internettforbindelsen er registrert, men oppleves som uproblematisk. Det er noe kø søndag kveld – vi oppfordrer beboere til å flytte bilen når ladingen er fullført.

12. Husleie

På de siste års generalforsamlingene har det kommet antydninger om ulik husleie og at det ikke finnes en fordelingsnøkkel. Styret har derfor gjennomgått samtlige leiekontrakter og kan opplyse at den totale husleien for hver boenhet består av følgende elementer:

- Felleskostnader
- Renter på felleslån
- Avdrag på felleslån
- TV-tillegg
- Kapitalkostnader, lån 1
- Leie av utebod (der dette er aktuelt)
- Leie av bilplass (der dette er aktuelt)

Det er naturlig at den totale husleien varierer noe mellom beboerne, blant annet som følge av beboers individuelle historiske låneopptak til vindusutskiftning.



Når man isolerer kun ser på «Felleskostnader», er fordelingen lik og følger en tydelig og rettferdig nøkkel basert på leilighetstype. Fordelingen er som følger (totalt 64 leiligheter og 11 hus):

- Leiligheter i 2. etasje – NOK 2.477 per måned (32 leiligheter)
- Endeleiligheter i 1. etasje med utbygg på terrasse – NOK 3.471 per måned (20 leiligheter)
- Endeleiligheter i 1. etasje uten utbygg på terrasse – NOK 3.378 per måned (2 leiligheter)
- Midtleiligheter i 1. etasje – NOK 3.378 per måned (10 leiligheter)

Styret er med dette trygge på at borettslaget praktiserer en tydelig og rettferdig fordelingsnøkkel for felleskostnader, og at det ikke foreligger systematiske forskjeller i husleien mellom beboere med samme leilighetstype.

12. Vedtekter

På generalforsamlingene i 2024 ble det tydelig at det forelå ulik forståelse av enkelte formuleringer i Hoffsbysen hageby borettslags vedtekter. For å tydeliggjøre innholdet og sikre en felles forståelse, sendte styret den 26. februar 2025 ut et forslag til justeringer og endringer i vedtektene. Beboerne ble invitert til å gi innspill innen 26. mars 2025.

Forslag til endringer i vedtektene vil bli behandlet som en egen sak på generalforsamlingen – se egen sak for detaljer.



Sak: Vedtektsendringer – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Styret publiserte den 26. februar 2025 forslag til justeringer og endringer i borettslagets vedtekter på Vibbo. Det ble samtidig informert om at saken vil bli behandlet på årets generalforsamling, og andelseierne ble invitert til å komme med innspill og tilbakemeldinger innen 26. mars 2025.

Alle foreslåtte endringer er tydelig merket med gult og rødt i dokumentet for å gjøre det enkelt å sammenligne endringene punkt for punkt.

Bakgrunn for endringsforslagene:

- Sikre at andelseierne blir inkludert i større beslutninger som berører dem.
- Åpne for at flere kan bidra aktivt i styrets arbeid.
- Orienterere om årlig budsjetttramme på generalforsamlingen.

Øvrige endringer er av språklig karakter og har som formål å tydeliggjøre eller presisere eksisterende bestemmelser.

Mottatt innspill – punkt 8-5-2, underpunkt 1:

Innspill:

Styret har mottatt ett innspill knyttet til tydeliggjøring av bestemmelsen.

Kan dere klargjøre intensjonen i endringene 8-5-2? Teksten endres til "som etter forholdene går utover andelseier". Jeg antar at dere ønsker å fortsatt la styret behandle ombygging av enkelte enheter, etablering av boder etc?

Punkt 8-5-2, underpunkt1:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Forslag: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over andelseier.

Styrets svar:

Styret ønsker at det fortsatt skal være styret som har fullmakt til å godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av boder, terrasser samt ombygging og oppgradering av andelseiernes enheter.

Bakgrunnen er at begrepet «vanlig forvaltning og vedlikehold» ikke har en entydig og felles forståelse, noe som også kom til uttrykk under fjorårets generalforsamling. Med den foreslåtte justeringen ønsker styret å klargjøre hvilke tiltak styret ikke kan vedta uten at generalforsamlingen gir sitt samtykke med minst to tredjedels flertall. Som det fremgår av teksten i punkt 8-5-2, består bestemmelsen av seks underpunkter, der hvert punkt – inkludert punkt 6 – avsluttes med komma, etterfulgt av følgende tekst:

... , når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.



6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Forslag: 6. andre tiltak som går ut over andelseier, når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.

Vedtektene gir dermed rom for mindre ombygninger hvor styret har fullmakt til å behandle ulike tiltak, men det er økonomisk begrenset til NOK 200.000, ellers må det behandles på generalforsamlingen.

Styret er åpen for innspill til ytterlig tydeliggjøring, men dersom styret ikke mottas ytterligere innspill innen fristen, vil styret opprettholde den foreslåtte formuleringen.

Vedtak:

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til de foreslåtte justeringene og endringene i vedtektene, slik de fremgår av innkallingen, se vedlegg «Sak-Vedtektsendring-Vedtekter». For at endringene skal vedtas, kreves det minst to tredjedels flertall.

Styret foreslår videre at vedtektsendringene trer i kraft umiddelbart etter vedtak, slik at for saken om utvidelse av antall styremedlemmer kan gjelde allerede fra årets generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte vedtektsendringene i sin helhet, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Sekundært Vedtak:

Dersom forslaget ikke vedtas samlet, vil styret fremme forslag til 15 enkeltvis vedtektsendringer, som fremgår nedenfor:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte vedtektsendringene nummer 1, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte vedtektsendringene nummer 2, slik de fremgår av innkallingen. De nye vedtektene trer i kraft umiddelbart fra tidspunktet for vedtaket.

osv...



1 1-1 Formål

(1) Borettslaget Hoffsbysen hageby er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Forslag: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret i borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Forslag: (2) Styret i borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Forslag: (3) Nekte styret i borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

Forslag: - andelseieren er en fysisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Forslag: (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av inntil halvparten av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret om bruksoverlatingen minst en uke før denne starter.

Forslag: (4) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier må informere styret og nærmeste naboer i huset om bruksoverlatingen minst en uke før denne starter.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer med direkte tilknytting til andelen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Gjerde mellom hver enkelt parsell og port inn til hver enkelt parsell må beboer vedlikeholde.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forslag: (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til styret i borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og dører i tilknytting til fellesarealer, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



6 6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget pantrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.

Forslag: (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og minimum 3 og maksimum 6 andre styremedlemmer, i tillegg til 2 varamedlemmer. Borettslagets mangfold bør være mest mulig representert.

8-2 Funksjonstiden

Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag: (1) Funksjonstiden for medlemmene er normalt to år, dog slik at 2 av medlemmene trer ut etter første driftsår. Styreleder kan velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



9 8-5 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Forslag: (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Forslag: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over andelseier,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Forslag: 4. å ta opp lån,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

Forslag: 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over andelseier,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Forslag: 6. andre tiltak som går ut over andelseier, når tiltaket 1.-6. fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn NOK 200.000.

10 9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.



11 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Forslag: (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen skal uansett være minst 10 dager.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager

Forslag: (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Ordinær generalforsamling skal være et fysisk møte, med mindre det er nasjonale tiltak som forhindrer dette (ref. pandemi o.l.). Ekstraordinær generalforsamling kan være fysisk eller digitalt møte.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

12 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Forslag:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal behandle følgende saker:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Orientering av neste styreperiodes kostnadsbudsjetttramme
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

13 9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For én andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.



14 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Forslag: (1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Generalforsamlingen kan fatte vedtak til henkeforslag til saker som er angitt i innkallingen, som blir fremmet på generalforsamlingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

15 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til burettslag

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettsloven

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6.6.2003 nummer 39 med senere endringer.



Sak: Vedlikeholdsplan – Orienteringssak

Styret ønsker å gi beboerne innsikt i arbeidet som er gjort i 2024/2025, knyttet til oppfølging av vedlikeholdsplanen utarbeidet av OPAK.

Borettslagets økonomi:

Borettslagets økonomi består av både faste og variable inntekter og kostnader. Som vist i tabellen under, har borettslaget årlig ca. 3,8 millioner i faste inntekter og ca. 2,9 millioner i faste kostnader. Dette gir et årlig handlingsrom på omtrent 900 000 kroner i det vi kaller påvirkbare (variable) kostnader.

Per i dag har borettslaget ca. 1,7 millioner på bankkonto og et samlet lån på ca. 10,5 millioner.

	Type	Budsjett	Foreløpig
	innt./kost.	2025	2024
DRIFTSINNEKTER:			
KAPITALKOSTNADER	Variabel	0	709 794
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	Fast	3 785 000	3 077 492
LADEINNEKTER EL-BIL	Variabel	90 000	86 489
ANDRE INNEKTER	Variabel	0	4 789
SUM INNEKTER		3 875 000	3 878 564
<i>Sum Variabel inntekt</i>		<i>90 000</i>	<i>91 278</i>
<i>Sum Fast inntekt</i>		<i>3 785 000</i>	<i>3 787 286</i>
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	Variable	-17 000	-16 920
STYREHONORAR	Fast	-120 000	-120 000
REVISJONSHONORAR	Fast	-8 000	-999
FORRETNINGSFØRERHONORAR	Fast	-95 000	-91 250
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	Variable	-40 000	-84 138
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	Variable	0	-872 172
- Akutt	Variable	-400 000	
- Løpende	Variable	-300 000	
- Planlagt ihht OPAK	Variable	-300 000	
- Planlagt økonomisk bidrag	Variable	-300 000	
FORSIKRINGER	Fast	-510 000	-420 814
FESTEAVGIFT	Fast	-235 000	-232 556
KOMMUNALE AVGIFTER	Fast	-845 000	-884 077
ENERGI / FYRING	Fast	-60 000	-60 156
TV-ANLEGG/BREDBÅND	Fast	-410 000	-390 559
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	Variable	-100 000	-93 655
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 740 000	-3 267 296
<i>Sum Variabel kostnad</i>		<i>-1 157 000</i>	<i>-1 066 885</i>
<i>Sum Fast kostnad</i>		<i>-2 583 000</i>	<i>-2 200 411</i>
DRIFTSRESULTAT:		135 000	608 299
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	Variabel	0	70 504
FINANSKOSTNADER	Fast	-600 000	-610 984
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		-600 000	-540 480
OPPSUMMERT FASTE INNEKTER OG KOSTNADER:			
Sum Fast inntekt		3 785 000	3 787 286
Sum Fast kostnad		-3 183 000	-2 811 395
Sum påvirkbare beløp for å gå "break-even"		602 000	975 891



Fremtidige økonomiske vurderinger

Som tidligere diskutert på generalforsamlingen, vil eventuelle tiltak som kjøp av festetomt eller opptak av nye lån føre til økte faste kostnader og forpliktelser. Dette vil i praksis redusere andelen midler som er tilgjengelig til påvirkbare kostnader, med mindre det gjennomføres en økning i husleien.

Dagens styre har ikke et ønske om å øke husleien for beboerne, men ønsker i stedet å finne en bærekraftig modell for å følge opp vedlikeholdsplanen fra OPAK, jf. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Videre arbeid med vedlikehold

Styret ønsker å oppnå en felles forståelse og forankring i borettslaget for hvordan de påvirkbare kostnadene skal benyttes. Disse midlene er i hovedsak knyttet til vedlikehold av bygningsmassen, og styret mener det er viktig å ha en felles prioritering og ansvarlig styring av disse ressursene.

Styret har derfor beskrevet vedlikeholdet i fire vedlikeholdskategorier:

1. Akutt vedlikehold (anbefalt budsjett 400.000)
 - Det bør settes av et beløp til akutte hendelser, da disse kan oppstå plutselig og kreve rask handling.
 - Dette er tiltak som må utføres umiddelbart på grunn av helse, miljø og sikkerhet (HMS) eller andre kritiske forhold som kan føre til mer-skade på personer eller eiendom.
 - Eksempler:
 - Vannlekkasjer
 - Brann- eller elsikkerhetstiltak
 - Skader på bærende konstruksjoner
 - Prioritet: Høy – må løses umiddelbart for å sikre vern og trygg drift.
2. Løpende vedlikehold (anbefalt budsjett 300.000)
 - Løpende vedlikehold er avgjørende for å hindre etterslep.
 - Dette er tiltak som sikrer at den daglige driften fungerer uten at vedlikeholdsbehov akkumuleres over tid.
 - Målet er å unngå forfall som senere vil kreve større og dyrere utbedringer.
 - Dette er tiltak som kan gjøres på dugnad, og eller løpende av den enkelte beboer
 - Eksempler:
 - Malingsoppfriskning og mindre reparasjoner - dører, porter og vinduer
 - Klipp av hekk
 - Singel i grusgangen
 - Prioritet: Reduksjon av akuttbehov Moderat – skal sikre at eiendommen opprettholder sin funksjonalitet og estetikk.



3. Planlagt vedlikehold (anbefalt budsjett 300.000)
 - Dette sikrer at større vedlikeholdstiltak kan gjennomføres i tråd med OPAK sin vedlikeholdsplan.
 - Slike tiltak er ofte kapitalkrevende, men gir langsiktig verdi og forebygger uforutsette kostnader.
 - Eksempler:
 - Taktekking og fasaderehabilitering som trapper og bindingsverk
 - Utskifting av soilrør og oppgradering av tekniske installasjoner
 - Større rehabiliteringer av fellesområder og bygningsmasse
 - Prioritet: Lavere akuttbehov, men nødvendig for å bevare eiendommens verdi over tid.

4. Planlagt vedlikehold – økonomisk bidrag (anbefalt budsjett 300.000)
 - Dette sikrer at vedlikeholdstiltak blir utført i takt med at bebor gjennomfører oppgradering og rehabilitering av egen enhet. Og avlastet dermed borettslaget vedlikeholdsplan.
 - Se Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag

Den foreslåtte fordelingen av vedlikeholdsmidler gir en balansert tilnærming, der akutte hendelser kan håndteres uten å tømme budsjettet, samtidig som løpende vedlikehold bidrar til å forebygge forfall. Samtidig settes det av midler til planlagte tiltak som ivaretar og styrker eiendommens verdi på sikt.

Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 er imidlertid høyere enn det som på lang sikt anses som økonomisk bærekraftig. Likevel ser styret at det i perioden 2025/2026 er nødvendig å gjennomføre flere tiltak som både er definert som akutte og som krever en engangsfinansiering gjennom et økonomisk vedlikeholdsbidrag (jf. egen sak på generalforsamlingen).

Styret vil i 2025/2026 iverksette følgende vedlikeholdstiltak:

Akutt vedlikehold (budsjett 400.000)

- Utbedring av karnapper i 2. etasje – Akutt vedlikehold (budsjett 300.000)
- Utbedring av trapper – Akutt vedlikehold (budsjett 100.000)

Løpende vedlikehold (budsjett 300.000)

- Utbedring av grusgang – Løpende vedlikehold (budsjett 200.000)
- Dugnad, treklipp, containerleie – Løpende vedlikehold (budsjett 100.000)

Planlagt vedlikehold (budsjett 300.000)

- Utbedring av trapper – Planlagt vedlikehold (budsjett 150.000)
- Utbedring av takrenner og avløp for drenering – Planlagt vedlikehold (budsjett 150.000)

Planlagt vedlikehold økonomisk bidrag (300.000)

- Diverse søknader fra beboere

Dialog med beboerne

Styret vil være tilgjengelig én time før generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne knyttet til vedlikehold, planlagte tiltak og de foreslåtte endringene som skal behandles under møtet. Ellers kan de informeres at det har vært to husrepresentantmøter som har medført gode diskusjoner og innspill til styret i forhold til vedlikeholdsplanen og hva som bør prioriteres per hus.



Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

Borettslaget vårt har nådd en betydelig milepæl – 100 år. Dette vitner om en solid bygningsmasse og en felles innsats for å bevare eiendommen gjennom generasjoner. Samtidig medfører alderen på bygget en naturlig slitasje som krever større oppgraderinger for å sikre fortsatt trygg og god funksjonell bruk.

Borettslaget er ansvarlig for byggets bærekonstruksjoner, fasader, tekniske installasjoner og fellesarealer, mens den enkelte andelseier har ansvar for vedlikehold inne i sin egen bolig og hageparsell. Borettslaget har besluttet en Planlagt vedlikeholdsplan, som er utarbeidet av OPAK, og som styret vil forholde seg til.

Styrets vurdering er at ettersom borettslaget har en eldre bygningsmasse vil det oppstå ulikt behov for oppgradering og utskiftning til ulik tid. Eksempelvis vil ikke alle trapper være gjenstand for utskiftning samtidig. Erfaringene tilsier at flere av trappene i borettslaget holder trolig i flere 10 år til. Mens andre trapper er kritiske å få skiftet umiddelbart.

Videre ser styret det hensiktsmessig at når en andelseier pusser opp, eller gjør utskiftninger i sin boenhet, kan det være en god anledning å oppgradere fellesanlegg som borettslaget har ansvar for. Dette vil spare borettslaget for penger og tid, samt redusere fremtidig risiko for større etterslep.

OPAK anslåtte tiltak per 05.02.2024 til NOK 29.000.000:

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Bygningsmessig	320 000	13 110 000	140 000	30 000	0	13 600 000
VVS installasjoner	0	12 290 000	0	0	0	12 290 000
Elekraft, tele/aut, andre	40 000	220 000	0	0	430 000	690 000
Utendørs	190 000	40 000	2 160 000	0	0	2 390 000
Sum	550 000	25 660 000	2 300 000	30 000	430 000	28 970 000
Sum avrundet						29 000 000
Akk. Lån	550 000	26 210 000	28 510 000	28 540 000	28 970 000	
Rentekost (6,5%) og avdrag (30 år)	42 000	1 800 000	1 980 000	1 980 000	1 980 000	
Snitt økt husleie pr mnd.	55	2 344	2 578	2 578	2 578	

Styrets økonomiske vurdering rund å gjennomføre OPAKs vedlikeholdsrapport vil medføre en potensiell husleieøkning på ca. NOK 2.500 per måned enhet i snitt.



Under fremkommer OPAK ulike tiltak:

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Bygningsmessig						
Drenering av 10 hus		3 700 000				3 700 000
Periodisk rengjøring av yttervegger		20 000		20 000		40 000
Rep. av yttervegg de neste 10 år			100 000			100 000
Dybdeundersøkelse av yttervegg	75 000					75 000
Lokale rep. av yttervegg etter fjerning av skruer		100 000				100 000
Utskiftning av ytterdører		1 200 000				1 200 000
Justering av blikkenslag - yttertak	130 000					130 000
Utbedring av tak - karnappvinduer		1 500 000				1 500 000
Utbedring av trapper		2 600 000				2 600 000
Etablere sporbart FDV-system	15 000					15 000
Sum	220 000	9 120 000	100 000	20 000	0	9 460 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	33 000	1 368 000	15 000	3 000	1 419 000
MVA	25 %	63 250	2 622 000	28 750	5 750	2 719 750
Sum bygningsmessig		316 250	13 110 000	143 750	28 750	13 598 750
Sum bygningsmessig		320 000	13 110 000	140 000	30 000	13 600 000

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
VVS installasjoner						
Utskiftning av soilrør		8 500 000				8 500 000
Fremskaffe tegninger på vann og avløpsrør		50 000				50 000
Sum	0	8 550 000	0	0	0	8 550 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	0	1 282 500	0	0	1 282 500
MVA	25 %	0	2 458 125	0	0	2 458 125
Sum bygningsmessig		0	12 290 625	0	0	12 290 625
Sum bygningsmessig		0	12 290 000	0	0	12 290 000

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Elkraft, tele/aut, andre						
Utskiftning av utebelysning på fasaden		150 000				150 000
Etablere internkontroll elektro	30 000					30 000
Sum	30 000	150 000	0	0	0	180 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	4 500	22 500	0	0	27 000
MVA	25 %	8 625	43 125	0	0	51 750
Sum bygningsmessig		43 125	215 625	0	0	258 750
Sum bygningsmessig		40 000	220 000	0	0	260 000

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Elkraft, tele/aut, andre						
Etablere brannsentral i hvert bygg					300 000	300 000
Sum	0	0	0	0	300 000	300 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	0	0	0	45 000	45 000
MVA	25 %	0	0	0	86 250	86 250
Sum bygningsmessig		0	0	0	431 250	431 250
Sum bygningsmessig		0	0	0	430 000	430 000

OPAK - 05.02.2024:	Strakstiltak 0 - 1 år	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
		1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Utendørs						
Utbedre dreng og overvann blir fjernet	100 000					100 000
Skifte rør til hovedstoppekrane			1 500 000			1 500 000
Fjerne parafintank utefor leilighet n.r. 71	30 000					30 000
Fjerne luftstrkk som ikke benyttes (Telenor)		30 000				30 000
Sum	130 000	30 000	1 500 000	0	0	1 660 000
Rigg og drift inkl. prosjektering	15 %	19 500	4 500	225 000	0	249 000
MVA	25 %	37 375	8 625	431 250	0	477 250
Sum bygningsmessig		186 875	43 125	2 156 250	0	2 386 250
Sum bygningsmessig		190 000	40 000	2 160 000	0	2 390 000



Å gjennomføre alle nødvendige utskiftninger i henhold til OPAK sin anbefaling vil imidlertid være en økonomisk belastning for borettslaget og beboere, til tross for langsiktig sparing og god forvaltning. For å kunne gjennomføre nødvendige oppgraderinger på en økonomisk bærekraftig måte, foreslår styret at hver beboer mottar et økonomisk bidrag i henhold til spesifikke komponentene som oppgraderes eller skiftes ut, eksempelvis soilrør, trapp, etc.

Vilkår for økonomisk bidrag:

1. For å få et økonomisk bidrag av borettslaget må tiltaket være godkjent av styret i forkant.
2. For å opprettholde byggets kvalitet og sikkerhet, må alle oppgraderinger utføres av kvalifiserte fagfolk, med nødvendig kompetanse innen det aktuelle fagfeltet.
3. I tillegg må alt arbeid dokumenteres og godkjennes for å sikre sporbarhet og etterlevelse av lover og forskrifter.
4. Borettslaget må motta faktura fra leverandør som dokumenterer utlegget.

Styret fremmer konkrete kostnadsbidrag for følgende seks komponenter:

- Skifte av rekkverk på terrassen: NOK 5.000 per terrasse
- Skifte hovedstoppekrane til vann: NOK 10.000 per hus
- Skifte av trapp: NOK 7.000 per trappesteg
- Skifte av ytterdør: NOK 25.000 per ytterdør
- Skifte av soilrør: NOK 15.000 per etasje (maks tre etasjer per hus)
- Skifte av drenering: NOK 5.000 per løpemeter

Beboer kan søke om økonomisk bidrag 2 ganger i året:

- Den 30.06, og
- Den 31.12.

Styret vil da gjennomgå, behandle og prioritere søknadene. Utfallet av søknaden kan være:

- Godkjent, med økonomisk bidrag
- Godkjent, men økonomiske bidraget kommer senere
- Godkjent, men tiltaket må utsettes i på grunn av borettslagets økonomi
- Ikke godkjent, på grunn av tiltaket ikke oppfyller forutsetningene, eller borettslagets økonomi.

Styret ønsker full transparens, og vil publisere både av søknaden og utfallet på Vibbo.

Vedtak:

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag for skissert komponenter med tilhørende kronebeløp som fremkommer i saken.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag, slik de fremgår av innkallingen.



Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag med tilbakevirkende kraft – Beslutningssak (minst 2/3-deler av stemmene for å bli vedtatt)

I forlengelsen av beslutningen av «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag» vil styret fremme vedtak om at det gis mulighet for de bebor som har utbedret noen av følgende seks komponenter fra den 01.01.2020 og frem til i dag:

- Skifte av rekkverk på terrassen
- Skifte hovedstoppekrane til vann
- Skifte av trapp
- Skifte av ytterdør
- Skifte av soilrør
- Skifte av drenering

Beboer kan søke et økonomisk bidrag i henhold til vedtatte økonomiske satser. Vilkår for økonomisk bidrag er som følger:

1. For å få et økonomisk bidrag av borettslaget må tiltaket søkes innen 30.06.2025.
2. For å opprettholde byggets kvalitet og sikkerhet, må alle oppgraderinger utføres av kvalifiserte fagfolk, med nødvendig kompetanse innen det aktuelle fagfeltet.
3. I tillegg må alt arbeid dokumenteres og godkjennes for å sikre sporbarhet og etterlevelse av lover og forskrifter.
4. Borettslaget må motta faktura fra leverandør som dokumenterer utlegget.

Vedtak:

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at borettslaget kan yte økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag. Dette for å gi en ryddig overgangsordning, i henhold til nytt prinsipp som er vedtatt på generalforsamlingen, ref. «Sak: Økonomisk vedlikeholdsbidrag».

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styre har fullmakt til å behandle søknader om økonomisk bidrag med tilbakevirkende kraft fra den 01.01.2020 og frem til i dag, slik de fremgår av innkallingen.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 852 600	1 523 805
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		70 789	-899 597
Opptak/avdrag lån		0	1 137 110
Endring annen langs. gjeld (IN-nedbetalinger)		0	91 282
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-307 558	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-236 770	328 795
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 615 830	1 852 600
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 760 302	1 901 934
Kortsiktig gjeld		-144 471	-49 334
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 615 830	1 852 600



BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY ORG.NR. 955 240 049, KUNDENR. 405

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		709 794	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 077 492	3 508 810	3 724 000	3 785 000
Ladeinntekter EL-bil		86 489	0	0	70 000
Andre inntekter	3	4 789	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 878 564	3 508 810	3 724 000	3 855 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-26 267	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-999	-6 624	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 250	-99 000	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-84 138	-79 933	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-872 172	-1 876 725	-384 000	-350 000
Forsikringer		-420 814	-508 661	-556 000	-510 000
Festeavgift		-232 556	-232 556	0	-120 000
Kommunale avgifter	9	-884 077	-624 571	-736 000	-844 000
Energi/fyring		-60 156	-42 633	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-390 559	-372 976	-383 000	-410 000
Andre driftskostnader	10	-93 655	-40 709	-285 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 267 296	-4 030 655	-2 693 000	-2 654 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		611 269	-521 845	1 031 000	1 201 000
DRIFTSRESULTAT		611 269	-521 845	1 031 000	1 201 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 504	93 132	52 000	0
Finanskostnader	12	-610 984	-470 883	-584 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-540 480	-377 752	-532 000	-593 000
ÅRSRESULTAT		70 789	-899 597	499 000	608 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		70 789			



BORETTLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

ORG.NR. 955 240 049, KUNDENR. 405

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 206 236	1 316 505
Tomt		110 268	0
Andre varige driftsmidler	14	199 448	199 448
SUM ANLEGGSMIDLER		1 515 952	1 515 952
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 470	8 691
Forskuddsbetalte kostnader		102 486	101 288
Andre kortsiktige fordringer	15	3 040	0
Driftskonto OBOS-banken		1 561 434	0
Sparekonto OBOS-banken		89 872	0
Innestående i andre banker		0	1 791 956
SUM OMLØPSMIDLER		1 760 302	1 901 934
SUM EIENDELER		3 276 254	3 417 886
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 100		5 700	5 700
Annen egenkapital	16	-8 661 429	-9 056 574
SUM EGENKAPITAL		-8 655 729	-9 050 874
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 603 513	10 911 070
Borettsinnskudd	19	1 183 999	1 183 999
Annen langsiktig gjeld		0	324 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 787 512	12 419 426
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 890	0
Leverandørgjeld		104 780	0
Påløpte renter		3 274	4 843
Annen kortsiktig gjeld	20	14 527	44 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 471	49 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 276 254	3 417 886
Pantstillelse	21	16 283 999	12 419 426
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2025

Styret i Borettslaget Hoffsbym Hageby

Sigrid Kirkevoll

Naghmeah Karimi Melve

Kari Ann Egeland

Gert Tønning



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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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.

PRINSIPPENDRING IN-LÅN

Tidligere år ble gjeldsmetoden benyttet. Det innebar at man ved innbetaling bokførte det innbetalte beløpet som langsiktig gjeld til andelseierne. Reduksjonen av gjelden til andelseierne skjedde deretter parallelt med nedbetalingen av fellesgjelden, ved at gjelden til andelseierne ble inntektsført og dermed tilbakeført egenkapitalen i form av forbedret resultat.

Fra 2024 benyttes egenkapitalmetoden. Det innebærer at innbetalingene fra andelseierne



inntektsføres, og slik medfører en tilsvarende resultatforbedring. Overføringen til egenkapitalen skjer ved disponeringen av resultatet i årsregnskapet.

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

Felleskostnader	2 270 688
Kapitalkostnader IN	706 796
TV/Internett	382 800
Lånekostnad lån 2 renter	161 652
Lånekostnad lån 2 avdrag	42 168
Eiendomsskatt	143 084
Bodleie	42 000
Parkering	35 100
Reg.kapitalkostnader IN	2 998
Overført til kapitalkostnader	-709 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 077 492

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader tidligere år - inntektsført	4 789
SUM ANDRE INNTEKTER	4 789

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 453, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

Kostnaden for 2024 viser kr 999 grunnet kreditnota kr 6 624 for 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 950
FutHark Arkitekter AS	-18 000
OPAK AS	-60 200
USBL	-988
SUM KONSULENTHONORAR	-84 138

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

Drift/vedlikehold bygninger	-275 748
Drift/vedlikehold VVS	-511 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 595
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-247
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-872 172

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-143 138
Vann- og avløpsavgift	-518 067
Feieavgift	-14 960
Renovasjonsavgift	-207 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-884 077

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-48 150
Snørydding	-5 298
Andre fremmede tjenester	-22 749
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 453
Andre kontorkostnader	-6 685
Bank- og kortgebyr	-2 805
Velferdskostnader	-4 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 655

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 412
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 214
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 878
SUM FINANSINNTEKTER	70 504

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-610 905
Renter på leverandørgjeld	-79
SUM FINANSKOSTNADER	-610 984

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	992 414
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	213 822
SUM BYGNINGER	1 206 236

Gnr.31/bnr.13 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****BODER**

Tilgang 2010	227 940
Nedskrevet tidligere	-28 492

199 448

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	199 448
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning 2024	3 040
-------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 040
-----------------------------------------	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-9 121 249
Prinsippendring IN	324 357
Egenkapital fra IN tidligere	200 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-64 537

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 661 429
------------------------------	-------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Dnb Bank Asa

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-11 500 000
Nedbetalt tidligere	3 378 801
Nedbetalt i år	267 532
Nedbetalt tidligere, IN	200 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-7 653 667

Dnb Bank Asa

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	10 128
Nedbetalt i år	40 027
	-2 949 845

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-10 603 513**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 183 999
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 183 999**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld (Klare finans 2023)	-14 527
--------------------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-14 527**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 183 999
Pantelån	10 603 513
Bregnede IN forpliktelser	135 463
TOTALT	11 922 975

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

Bygninger	1 206 236
Tomt	110 268
TOTALT	1 316 505

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1BNK-X7HTV-30PKL-JN7A0-KW88U-HJ486



Resultatanalyse 2024 Borettslaget Hoffsbysen Hageby

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	709 794	0	-709 794	100 %
Innkrevde felleskostnader	3 077 492	3 724 000	646 508	17 %
Ladeinntekter EL-bil	86 489	0	-86 489	100 %
Andre inntekter	4 789	0	-4 789	100 %
Sum driftsinntekter	3 878 564	3 724 000	-154 564	-4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-17 000	-80	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-999	-7 000	-6 001	86 %
Forretningsførerhonorar	-91 250	-90 000	1 250	-1 %
Konsulenthonorar	-84 138	-40 000	44 138	-110 %
Drift og vedlikehold	-872 172	-384 000	488 172	-127 %
Forsikringer	-420 814	-556 000	-135 186	24 %
Festeavgift	-232 556	0	232 556	100 %
Kommunale avgifter	-884 077	-736 000	148 077	-20 %
Energi/fyring	-60 156	-75 000	-14 844	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-390 559	-383 000	7 559	-2 %
Andre driftskostnader	-93 655	-285 000	-191 345	67 %
Sum driftskostnader	-3 267 296	-2 693 000	574 296	-21 %
Driftsresultat før in/adm.avt	611 269	1 031 000	419 731	41 %
Driftsresultat	611 269	1 031 000	419 731	41 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	70 504	52 000	-18 504	-36 %
Finanskostnader	-610 984	-584 000	26 984	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-540 480	-532 000	8 480	-2 %
Årsresultat	70 789	499 000	428 211	86 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 405 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HOFFSBYEN HAGEBY

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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