PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ROLF HOFMOS GATE 11

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

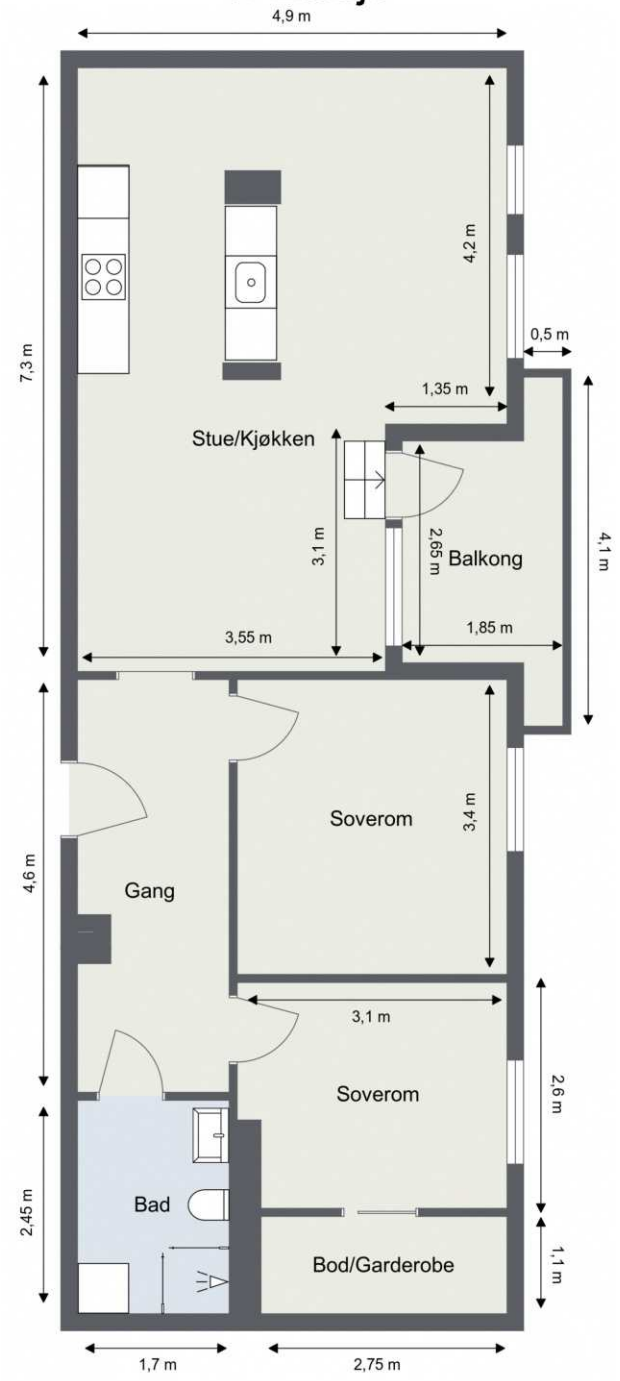
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rolf Hofmos gate 11

6. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 6 etasje.
Rolf Hofmos gate 11
0655 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 18/07/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:237, Bnr: 33
Hjemmelshaver:	Gudrun Elisabeth Njå.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	50
Byggeår:	2009
Tomt:	2.238 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Amund Njå.
Befaringsdato:	14.07.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med asfalterte internveier, gressplen, beplantning og sittegrupper og lekeområder for barn.
Gåavstand til butikker, kollektiv transport og Jordal amfi.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 6 etasjer i tillegg til 3 stk underetasjer med bla garasjeanlegg.
Oppført i betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger i betong og skilledekker i betong.
Fasadene er teglsteinsforblendet, pusset og kledd med trepanel.
Flatt yttertak og innvendige lettvegger i bindingsverk og gips.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er totalrenovert og fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: felles fjernvarme via radiatorer og varmekabler med termostat i badegulvet.
Lagring: bod i leiligheten og i 3 underetasje, merket 6005.
Parkering: medfølger garasjeplass/flåteplass nr 29 (automatisk parkeringssystem) i felles garasje under boligblokken.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester, dokumentasjon og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte betong og platevegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eier:
2025 - oppgradering av store deler av leiligheten med bla nytt kjøkken og bad.
For nærmere informasjon, les videre i rappoorten og egenerklæringsskjema.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6 etasje	68			6	65	3
Bod i 3 underetasje		5				
SUM BYGNING	68	5		6	65	3
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, stue med åpent kjøkken, bad, bod og 2 stk soverom.

BRA-e:

Bod i 3 underetasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i 3 underetasje.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med relativ god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Det pågikk oppgradering under befaringen og store deler av gulvene var tildekket.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

18/07/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning av to skuffer med profilerte fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin. Se bilde.



Merknader: Badet er rehabilitert i 2025 og det er fremlagt dokumentasjon på faglig utført arbeid.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser på hovedgulvet og 50 mm x 50 mm fliser i dusjsonen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran eller slukmansjett bak klemringen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2025.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kvik kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Stålvask med 1-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

Merknader: Det var ikke installert vanninnstallasjoner under befaringen.
Det er ettersendt bilder og dokumentasjon i etterkant.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.38 meter.
Øvrige høyder: - 2.44/45 meter.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Overflatene er oppgradert i 2025.
Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag energiglass og antatt fra byggeår.
Barnesikring på alle vinduene.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Antatt fra byggeår.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Inntrukket balkong på 5.7 m².
Tilfaregulv av tre med terrassebord.
Rekkverk av aluminium.
Brytningsvegg kledd med liggende panel og båndfalset blikk i overkant.
Dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.14 cm.
Det er ikke målt fall på overkant gulv, men det kan likevel være fall på underliggende pappbelagt dekke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009 og 2025.
Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner er plassert i fordelerskap i gangen.

Merknader: Det vil ved salg medfølge dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Hovedstoppekranen er ikke besiktiget. Antas å være i boligblokkene underetasje.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere i boligblokken, antas å være i underetasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Avtrekk på kjøkken og bad tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.
Det gjøres oppmerksom på at tilkobling på byggets ventilasjons kanaler, kan stride mot borettslagets reglement.
Veggventiler på et av soverommene og i stue/kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i leilighetens bod/garderobe.
Hovedsikring på 40 ampere og 7 stk kurser.

Merknader: Det vil bli fremlagt dokumentasjon på elektrisk utført arbeid/oppgradering i regi av eier, som vil medfølfge ved salg.
Det er ikke fremlagt fullstendig egenerklæringsskjema, da eier ikke har bebodd leiligheten.
Sluttkontroll/ samsvarserklæring på elektro installasjon i leiligheten ligger i sikringsskapet, datert 29.06.2009.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på bad og kjøkken iht. dagens krav og forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250144

Selger 1 navn
Amund Njå

Gateadresse
Rolf Hofmos gate 11

Poststed	Postnr
OSLO	0655

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gudrun Elisabeth Njå

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250144

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2025. Alt av tidligere materiale er fjernet og baderom er oppgradert til dagens standard. Det er lagt nytt tett membransystem, nye rør og elektrisk anlegg er byttet. Badet er bygget opp med ny membran i gulv og vegger, og det er lagt nye fliser på gulv og vegger, og det er installert nytt sanitærutstyr og innredning. Det foreligger garanti på badet.
Arbeid utført av	Vestlandsmaleren As, VVS BAD OG BOLIG As, PROFF ELEKTRIKER AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt ny sveisemembran på badet i forbindelse med renovering av badet. Det er også byttet sluk på badet i 2025

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt nye rør på badet, inkludert rørføringer til sanitærutstyr. På kjøkkenet er det installert WaterGuard-system på varm og kladt vann samt installert oppvaskmaskin og kjøkkenkum og batteri.
Arbeid utført av	VVS Bad og Bolig AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg på bad. Ny varmekabel i 2025. Elektriker har satt opp nytt opplegg til kjøkken og byttet ut stikkontakter og lysbrytere samt hengt opp nye lamper og gjort klart til flere lamper.
Arbeid utført av	Proff elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250144

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250144

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250144

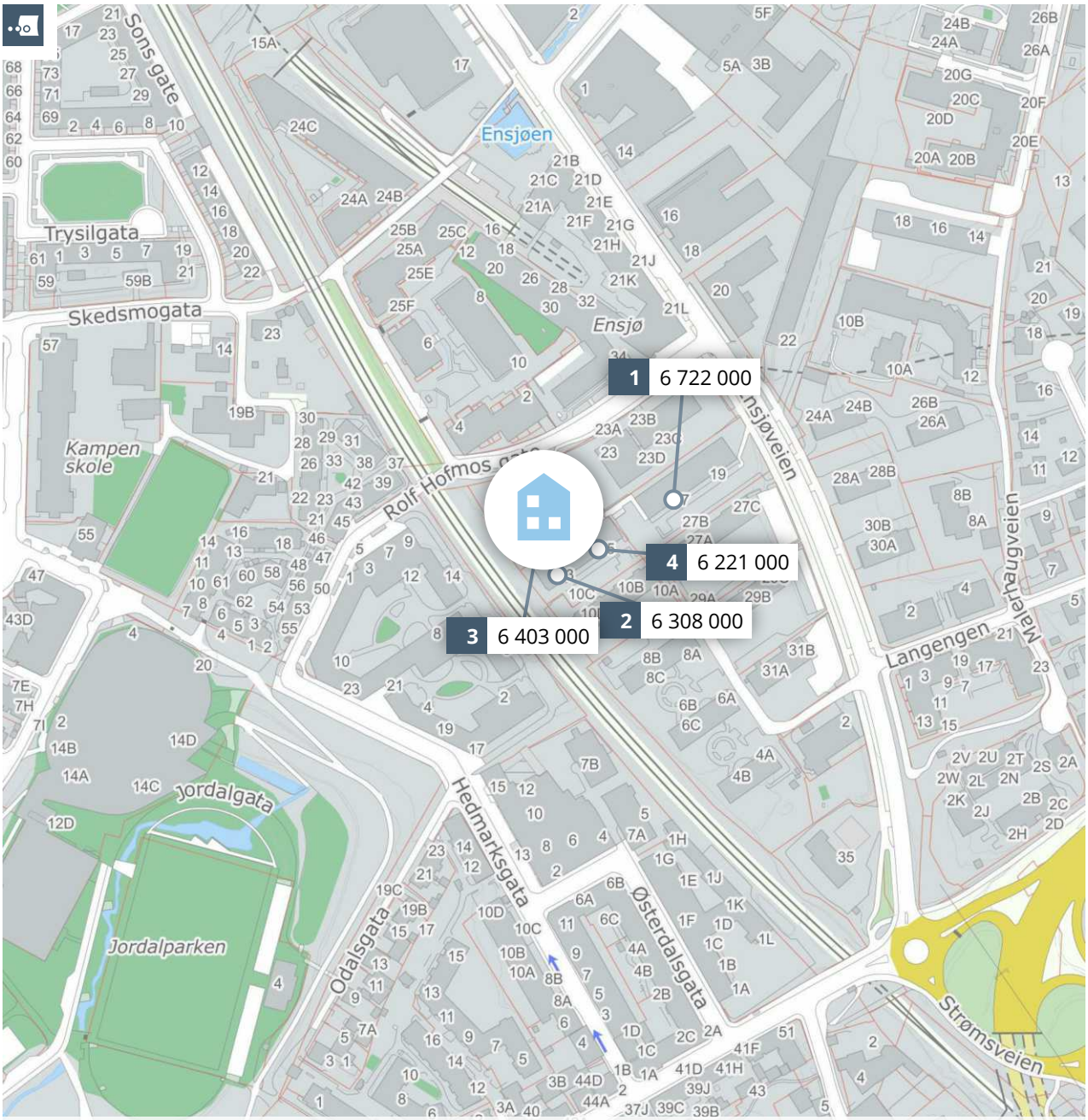
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Njå	2f031ae359a42883f04293e82c2c7c6745d6f77b	24.07.2025 15:57:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ROLF HOFMOS GATE 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolf Hofmos gate 11, 0655 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 237 BNR 33 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ensjø vest

Verdivurdert til

4 390 000

1 968 000	6 358 000	93 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	13 529
Formue	5 482
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rolf Hofmos gate 17 76 m² 2009 3. etg 2 sov				07.04.2025	4 765 000	**4 700 000**	2 022 000	6 722 000	**88 447**
2	Rolf Hofmos gate 13 66 m² 2009 5. etg 2 sov				14.05.2025	4 390 000	**4 290 000**	2 018 000	6 308 000	**95 576**
3	Rolf Hofmos gate 11 57 m² 2009 2. etg 2 sov				21.01.2025	5 800 000	**6 400 000**	3 000	6 403 000	**112 333**
4	Rolf Hofmos gate 15 67 m² 2009 2. etg 2 sov				09.04.2025	4 500 000	**4 400 000**	1 821 000	6 221 000	**92 851**

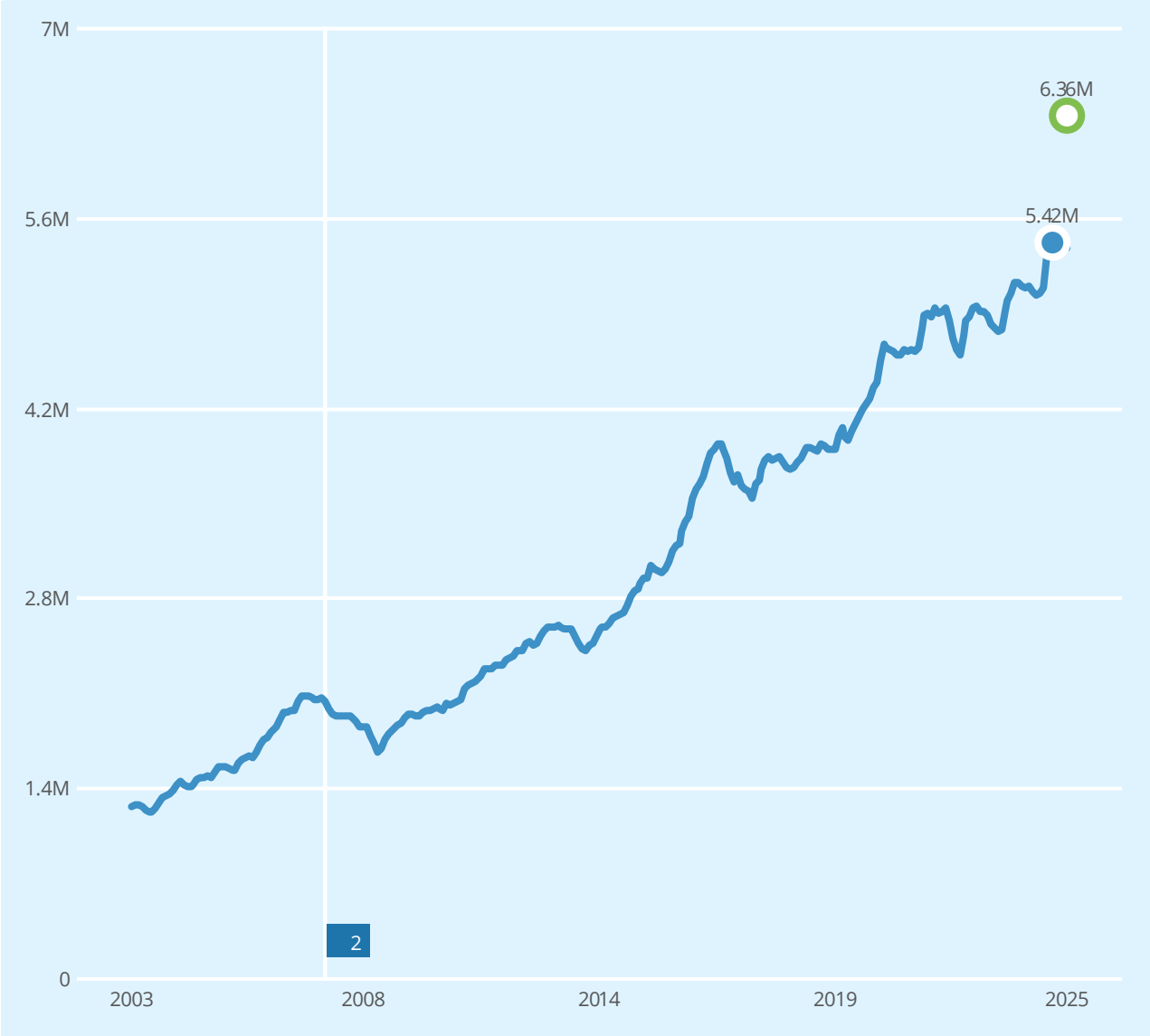
Moderne 3-roms toppleilighet med balkong, heis og garasje. Lekkert kjøkken og bad fra 2025. IN-ordning. Sentralt!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

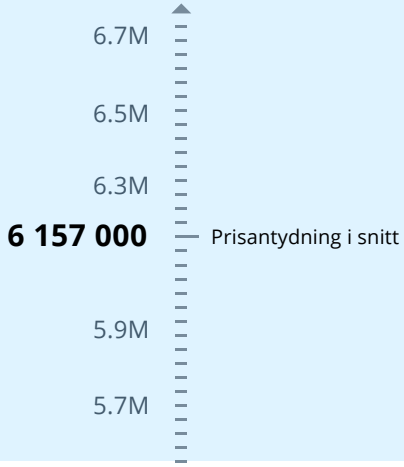
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.03.2025	17.03.2025	20.05.2025	3 300 000	3 450 000	1 970 000	5 420 000	3
25.11.2009	25.11.2009	25.11.2009	-	894 000	-	894 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Ensjø vest grunnkrets nå

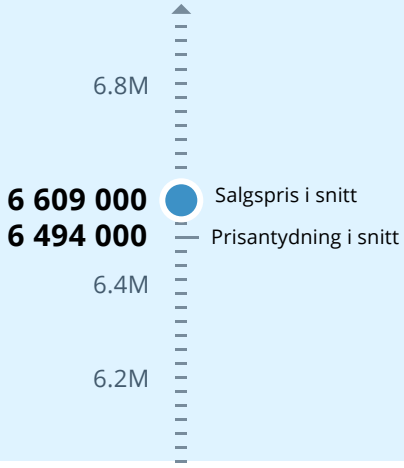
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Leiligheter solgt i Ensjø vest grunnkrets siste 3 mnd

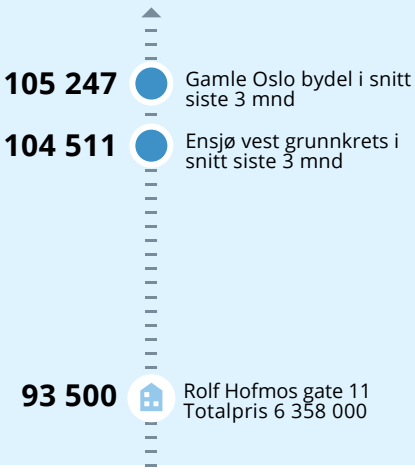
28
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

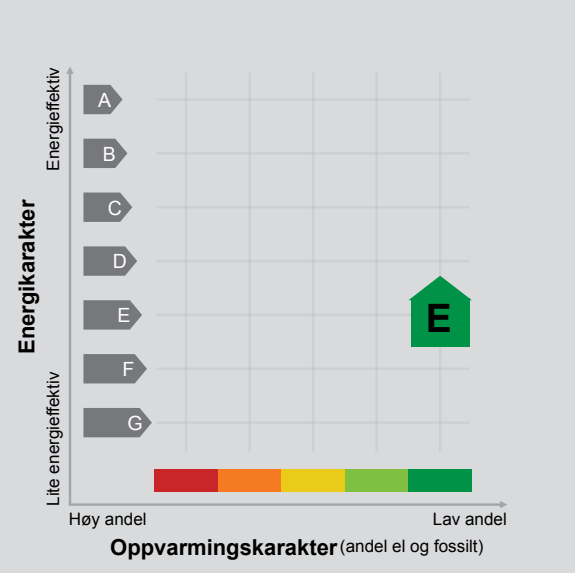
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Rolf Hofmos gate 11
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81840547
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-139876
Dato	25.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

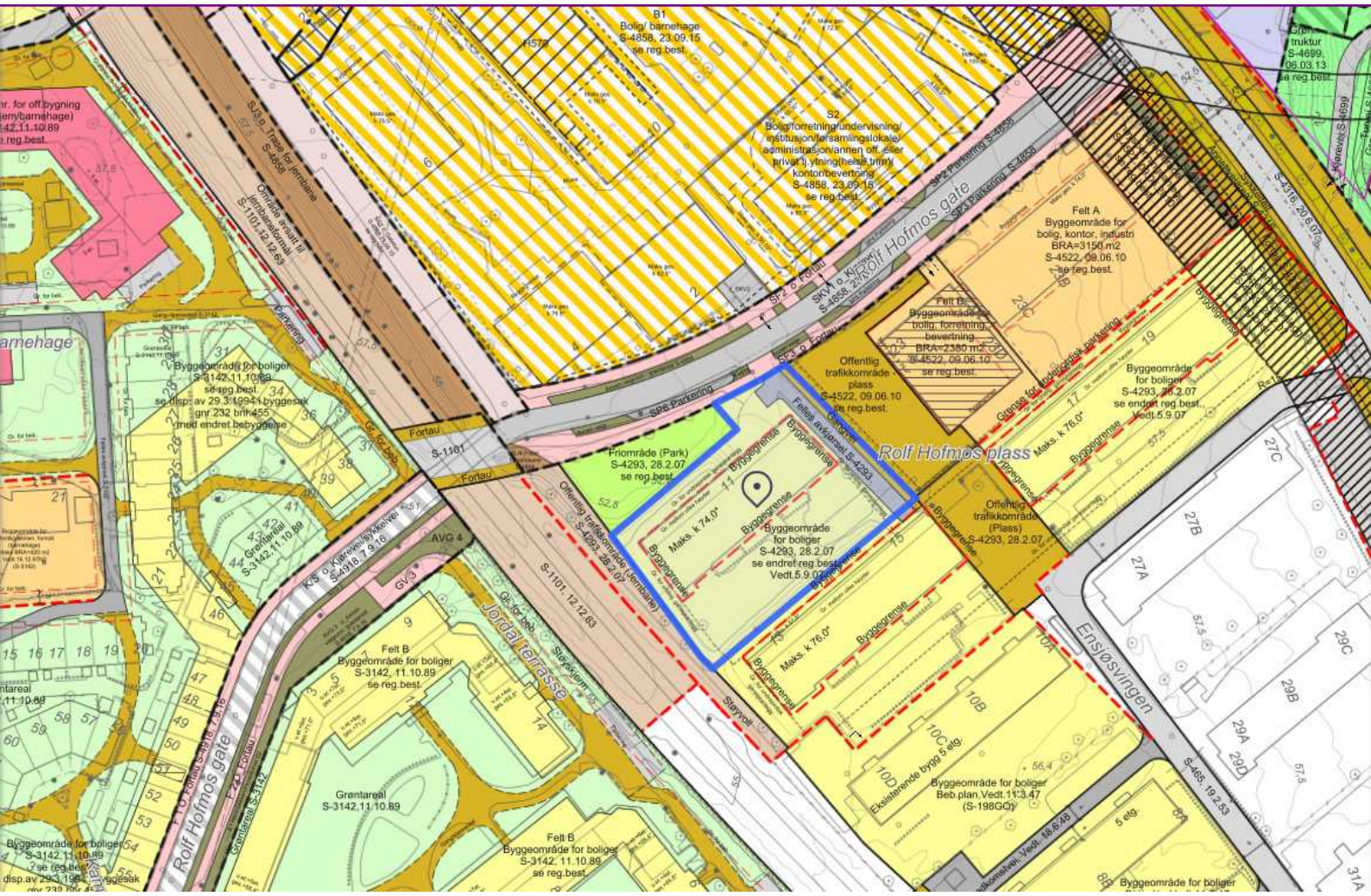
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


B1
Bolig/ barnehage
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
S2
Bolig/forretning/undervisning/
institusjon/forsamlingslokale/
administrasjon/annen off. eier
privat tj.yting(helse,trim)/
kontor/bevertning
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
SPP2 Parkering S-4858
SPP3 Parkering S-4858
Rolf Hofmos gate
Felt A
Byggeområde for
bolig, kontor, industri
BRA=3150 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for
bolig, forretning,
bevertning
BRA=2380 m2
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Offentlig
trafikkområde
plass
S-4522, 09.06.10
se reg.best.
Grense for underjordisk parkering
Byggeområde
for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best.
Vedt.5.9.07
Rolf Hofmos plass
Maks. k.76,0°
Maks. k.74,0°
Friområde (Park)
S-4293, 28.2.07
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best.
Vedt.5.9.07
Byggegrense
Fellesavkjørsel S-4293
Offentlig
trafikkområde
(Plass)
S-4293, 28.2.07
Offentlig trafikkområde (Fortau)
S-4293, 28.2.07
Fortau S-1101
S-1101, 12.12.63
Jordal terrasse
Støyskjerm
Støyvoll
Ensjøsvingen
10A
10B
10C
10D
Ekselerende bygg 5 etg.
Byggeområde for boliger
Beb.plan,Vedt.11.3.47
(S-198GO)
5 etg.
S-465, 19.2.53
Vedt. 18.6.48
Byggeområde for boliger
S-3142, 11.10.89
se reg.best.
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Felt B
Byggeområde for boliger
S-3142, 11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.69
se reg.best.
se disp. av 29.3.1994 i byggesak
gnr.232 bnr.455
med endret bebyggelse
Kjørevei/sykkelvei
S-4918, 7.9.16
AVG 4
GV/3
Gr. for beb.
Parkering
Kjørevei S-1101
Rolf Hofmos gate
Fortau S-1101
Grøntareal S-3142
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Felt B
Byggeområde for boliger
S-3142, 11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
disp.av 29.3.1994 i byggesak
gnr.232 bnr.455
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4699, 09.03.13
se reg.best.
Grøntareal S-4699
Fortau S-4699
Byggeområde for boliger
S-4316, 20.6.07
Byggeområde for boliger
S-4858, 23.09.15
se reg.best.
Grøntareal S-4858
Kjørevei S-4858
Fortau S-4858
Parkering
Gr. for beb.
Gr. for off.bygning
(barnehage)
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Grøntareal
S-3142,11.10.89
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.89
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3142, 11.10.89
se reg.best.
Grøntareal S-3142
Fortau S-3142
Kjørevei S-3142
Rolf Hofmos gate
Fortau S-1101
Parkering
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-3142,11.10.69
se reg.best.
se disp. av 29.3.1994 i byggesak
gnr.232 bnr.455
med endret bebyggelse
Kjørevei/sykkelvei
S-4918, 7.9.16
AVG 4
GV/3
Gr. for beb.
Jordal terrasse
Støyskjerm
S-1101, 12.12.63
Offentlig trafikkområde (Fortau)
S-4293, 28.2.07
Friområde (Park)
S-4293, 28.2.07
se reg.best.
Fellesavkjørsel S-4293
Byggegrense
Maks. k.74,0°
Byggeområde
for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best.
Vedt.5.9.07
Maks. k.76,0°
Rolf Hofmos plass
Offentlig
trafikkområde
(Plass)
S-4293, 28.2.07
Ensjøsvingen
10A
10B
10C
10D
Ekselerende bygg 5 etg.
Byggeområde for boliger
Beb.plan,Vedt.11.3.47
(S-198GO)
5 etg.
S-465, 19.2.53
Vedt. 18.6.48
Byggeområde for boliger
Stenrøst
Grense for underjordisk parkering
Byggeområde
for boliger
S-4293, 28.2.07
se endret reg.best.
Vedt.5.9.07

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

8606309 649/6005 24.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.06.2025.

Boligselskap:	649 Rolf Hofmos Borettslag
Organisasjonsnr:	994.036.971
Andelseier:	Gudrun Elisabeth Njå
Leieobjektnr:	6005
Adresse:	Rolf Hofmos Gate 11, 0655 OSLO
Andelsnummer:	50
Borettsinnskudd:	kr 894.000,–
Hjemmeside:	http://rolfhofmos.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1740275.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Individuell nedbetalinga av fellesgjeld: Mulighet for å innfri IN-lån er per 28.02. og 30.08.
- Varmtvann og fyring: Felles varmtvann og fyring betales inn med akonto beløp og avregnes hver 4 måned, se under kapittel om energi under.
- Energi: Borettslagets ordning med fellesmåling av strøm opphører fra ca. medio september 2021 når alle boenheter har fått installert AMS-måler.
- Beboerne må gjøre egne avtaler med strømleverandør når målerne er installert og arbeidet sluttført i hele borettslaget ca. medio september.
- Borettslaget vil inngå avtale om strømleveranse til fellesarealer når AMS-målere også er installert for fellesarealer ca. medio september 2021.
- ISTA har ansvaret for avlesning av radiatormålere og varmtvannsmålere. Avregning skjer en gang per år; 31.12. Beboerene innbetaler månedlig a konto beløp.
- Ved eventuelle feil må ISTA kontaktes: Trine Thoresen trine.thoresen@ista.no, telefon 22 88 59 00 / 908 46 410.
- Utflyttere får avregning samtidig som alle andre andelseiere. Dersom man skylder penger for perioden får men en giro tilsendt fra OBOS. Dersom man har penger til gode blir man kontaktet av OBOS via et skriv der man blir bedt om å oppgi kontonummer man ønsker godskrevet. Dette skjer hvert kvartal og det kan derfor ta noe tid før dette blir tilbakebetalt eller man får en giro.

- Garasjeplasser: Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. Disse kan ikke omsettes.
- Det er etablert 4-5 MC-plasser. Disse er en del av borettslagets eiendom.
- 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, fordi de er fullfinansiert av den enkelte kjøper (står i vedtektene).
- Dersom en av de 8 omsettlige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om eierskifte både til OBOS v/innbetalingsservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten. Innbetalingsservice vil besørge at det legges til kategori for garasjeplass på giro for felleskostnader. Forvaltningskonsulenten vil ajourholde vedtektene, slik at det der vil fremkomme hvem som eier garasjeplass.
- Det er mulighet for å lage el-bil plasser hvis man har plass på riktig sted i garasjeanlegget, evt kan man bytte plass - se vedtektene 4-1(9) og 5-2(3), og kontakt styret for mer informasjon.
- Generalforsamlingen 2017 vedtok at det etableres en egen sparekonto for å ha øremerkede midler til fremtid vedlikehold av det automatiske parkeringsanlegget. Fra etablering i 2009 til og med desember 2016 er totalt overskudd ved drift av garasjeanlegget kr 568.857,-. Dette er overført garasjekonto.
- VED SALG AV OMSETTLIG GARASJEPLASS (FINNES 8 STK): Megler MÅ melde om eierskifte ved salg av garasjeplassen med eller uten leiligheten. Hvilke leiligheter som disponerer omsettelig plass står i vedtektene, vedtektene må oppdateres av FK ved salg.
- Ekstra boder solgt: Følgende leiligheter eier ekstra bod på følgende plassering og nøkkel til bodrom må innleveres ved salg:
- U1 oppg 15: 3001, 5016
- U2 oppg 11: 2001, 3006, 3023, 6001, 6004.
- U2 oppg 13: 3013, 4006, 5007, 6013, 6013, 6015.
- U2 oppg 15: 2026, 3017, 4012, 6012, 6012
- Dersom bod selges til annen leilighet, må dette oppdateres i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207365807	A	12.842.141,-	14 år 7 md.	12		Flyt	5,28%
* OBBK02-98207947776	A	344.669,-	1 år 1 md.	12		Flyt	5,28%
* 1OB928-98207357723	A	160.880.571,-	34 år 6 md.	12	01.11.2039	Flyt	5,28%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 13.529,– pr. md.
Herav:

Garasje	450,-
Varmtvann/varme	600,-
Felleskostnader	2.746,-
Kabel-tv/Bredbånd	410,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK01	1.456,-
Kapitalkost. lån 1 1OB928	7.867,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	104,-	107.134,-	5.482,-	1.971.546,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207365807	177.907,-	1.456,-		
* OBBK02-98207947776	2.148,-	185,-		
* 1OB928-98207357723	1.787.887,-	7.867,-	01.11.2039	4.211,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.968.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 13.05.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Tuft tlf.22 89 62 79 ev. pr. e-post: christoffer.tuft@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Grethe Neufeld Rolf Hofmos Gate 17, 655 OSLO, e-post: grethe.neufeld@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 649
ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROLF HOFMOS BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/649

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt
7. Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt
8. Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk
9. Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).
10. Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.

Sak 3

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 4

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. 0649 Rolf Hofmos Borettslag.pdf
2. 649 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ordlyden i dagens § 5.1 bør inneholde enkelte presiseringer. Kursivskrift er nye forslag.

§ 5.1.

(1) Andelseieren har ansvaret for alt innvendig vedlikehold i boligen, og skal holde boligen og andre rom som tilhører boligen i forsvarlig stand.

(2) Dette vedlikeholdet omfatter alle dører og vinduer innvendig, synlige rør unntatt radiatorrør som går gjennom leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, el-anlegg, varmekabler, inventar, utstyr inklusive WC og vasker, *radiatorer og radiatortermostater og* ulike apparater.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, lås til inngangsdør og verandadør, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Kostnader ved utskiftning av verandadør som er påført skade på grunn av manglende vedlikehold, herunder manglende fjerning av snø, belastes andelseier.

Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter, og borettslagets servicepartner på VVS skal brukes. Dersom skader skjer på grunn av beboers handlinger, kan

andelseier belastes hele eller deler av kostnaden ved reparasjon eller utskiftning. Dette gjelder også skade på radiatorrør.

Reparasjon og utskiftning av kjøkkenhette er andelseiers ansvar. Kostnader til bytte av ventilasjonsvifte som er plassert på tak, eventuelt i kjeller, fordeles mellom andelseier og borettslaget. Egenandel tilsvarende viftens innkjøpspris belastes andelseier, installasjon bekostes av borettslaget.

Kostnader knyttet til utbedring og eventuell utskiftning ved selvforskyldt skade på vinduer og dører belastes andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. *Dette må utføres på en slik måte at skjulte rørkoblinger ikke løsner og forårsaker vannlekkasjer. Ved tvil skal styret kontaktes.* Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Forslag til vedtak
Endring legges inn i vedtektene.

Sak 7
Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ordlyden i dagens § 5.2 (1) og (2) endres. Kursivskrift er nye formuleringer, og setning med fet skrift fjernes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) *Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør samt annet utvendig areal.*

(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. **Borettslaget har også ansvaret for vedlikehold av radiatorer, men ikke radiatortermostater.**

Forslag til vedtak
Endringen legges inn i vedtektene

Sak 8
Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Stortinget endret reglene for kortvarig utleie i borettslag og sameier fra 1. januar 2020:

Fra 1. januar 2020 har det vært tillatt å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret.

A) Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleieperioden.

B) Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.

C) Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Styret mener derfor at denne teksten også skal inn i borettslagets vedtekter § 4-2 (3) siste setning..

Følgende tekst legges til i §4-2(3):

Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt inntil 30 dager i året uten styrets samtykke. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke tillatt å utvide grensen utover 30 dager.

Forslag til vedtak
Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 9
Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag er å endre annet avsnitt slik at tidspunktet for når støyende arbeid skal opphøre flyttes fra klokka 2200 til 2100. Boring etter klokka 2100 er et annet problem for mange fordi lyden bærer godt i betongvegger og tak/gulv. Høy musikk bør heller ikke tillates etter klokka 2200 av hensyn til beboeres nattesøvn.

§ 2 – Ro

Beboere i borettslaget plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støyende arbeid, det vil si boring og banking må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På alle hverdager mellom klokken 2100 og 0700 er støyende arbeid ikke tillatt, dersom det ikke er arbeid som må utføres for å ivareta hensynet til liv, helse eller store materielle verdier. På søn – og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Støyende arbeid er heller ikke tillatt etter klokken 1600 på påske- pinse- og julaften. Bruk av vaskemaskin, og høy musikk er ikke tillatt etter klokken 2200.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen som kan medføre unormalt mye støy bør naboene varsles på forhånd ved oppslag i oppgangen.

Forslag til vedtak
Endringen legges inn i husordensreglene.

Sak 10

Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Forslag fremmet av:
Inge Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser

Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer.

Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny):

Det tillates å montere markiser **og/eller zip screen på verandavinduer** samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, **zip screen** og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og vil utarbeide retningslinjer for farge, design, leverandør(er)montering og øvrig ansvarsforhold m.m. Styret vil ikke tillate montering av zip screen før retningslinjene er utarbeidet.

Forslag til vedtak
Paragraf 6 - Balkonger og terrasser Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer. Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny): Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Juan Pablo Verano

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Daiva Olsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Mølbach
- Lars-Erik Sjøling
- Torny S. Larsen

Sak 12

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

Styrets årsrapport

Orientering om borettslagets drift.

Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen besto styret av Grethe Neufeld (til 2026), styreleder, Geir Solstad (til 2026), Jan Ove Fjællingsdal (til 2026), Raymond Olsen (til 2025) og Juan Pablo Verano (til 2025).

Varamedlemmene som ble valgt for ett år var Elisabeth Mølbach, Lars Sjøling, Ole Hellum og Alexander James Ugland

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 april 2025 er det avholdt 12 styremøter. I denne perioden har styret flere saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventueltsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

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

Kommunikasjon:

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

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

Mye av den øvrige dialogen mellom styret og beboerne foregår ved e-post til styret. Disse håndteres stort sett av styreleder. Borettslaget mottar en relativt stor mengde e-poster. Leder forsøker å besvare dem så raskt som mulig.

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

HMS

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

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

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

Driftstjenester/ serviceavtaler:

Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtaler om leveranse av driftstjenester. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene. Vaktmester Øst overtok ansvaret for vaktmester- og gartnertjenestene våre fra august 2024.

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

Automatisk parkeringsanlegg:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har hatt flere driftsstanser. Mange av tilfellene skyldes brukerfeil. Det er derfor viktig at alle beboere som har parkeringsplass på flåte, leser og følger rettledningen for bruk av flåtene. Rettledningen henger på en eller flere av stolpene ved innkjøringen til anlegget i garasjen. Det er vektbegrensninger på flåtene. Denne grensen er vekt 2 tonn, lengde 5 meter og bredde 1, 90. Dette er angitt i rettledningen og i ordensreglene.

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

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

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

Flåtene i garasjen er et pengesluk, og i 2023 hadde vi utgifter på ca. 800 000 kr. De største postene omfattet sliping av strømklosser, bytte av hjul, bytte av to plattformer mm. med samlet pris på 620 000,- kr. I tillegg er det årlig service, vask i garasje ifm service, utrykninger og bytte av kretskort og enkelte motorer. I 2024 var kostnadene til service, reparasjoner mv. ca. 420 000 kr.

Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. 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.

Innbrudd/skadeverk:

Kameraovervåkingen av garasjen har hatt en preventiv effekt på uheldig kjøring mot garasjeporten, men den fanger ikke opp aktivitet i andre deler av garasjeanlegget. Det viktigste man kan gjøre for å hindre innbrudd i biler, er å påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen før porten lukkes. Det har vært enkelte innbruddsforsøk og innbrudd i boder. Innbruddsikringen på ytterdørene fungerer, men folk med uærlige hensikter har likevel sluppet inn i borettslaget. Det skyldes enten at enkelte har sluppet inn folk som ringer

på, eller har hatt et haleheng. Dette betyr at man bare slipper inn folk man har en avtale med. Loddselgere og andre selgere, folk som skal til andre beboere osv. skal ikke slippes inn. Kommer noen rett bak deg på vei inn hoveddøra, stans og spør hvis du ikke gjenkjenner vedkommende (gjerne med et smil).

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I mai 2024 hadde borettslaget en svært vellykket dugnad og mange beboere stilte opp med stor arbeidsglede. En flott anledning til å bli kjent med nye beboere!

Renovasjon:

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

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

I januar 2025 fjernet vi de to søppelkassene ved garasjenedgangen. Bakgrunnen for dette var at avfall som ikke hører hjemme i restavfall ble kastet der. Dette gjaldt pappesker og løsøre. I tillegg ble kassene også benyttet av andre enn våre beboere. Etter noen ukers prøveperiode kunne vi slå fast at avfallsbrønnen er tilstrekkelig for behovet vårt, og kassene ble fjernet. Dette betyr også en årlig besparelse i renovasjonsavgift på ca. 40 000 kr i året.

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

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

Byggetekniske forhold:

AF bygg innrømmet utvidet garanti på tettearbeidene i forbindelse med vannlekkasjene i garasje og kjellere frem til april 2018. Det har ikke vært vanninnsig som skyldes tilsvarende forhold siden 2018. AF bygg vil i henhold til lovregler om foreldelse ikke akseptere ansvar for lekkasjer som oppstår i årene fremover.

Ventilasjonsvifter på tak:

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

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

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

Forsikringssaker:

Borettslaget hadde ingen forsikringsskader i 2024. Styret forsøker på ulike måter å bevisstgjøre beboerne for å unngå lekkasjeskader. Enkelte forhold lar seg vanskelig forebygge, men hver enkelt har et ansvar for å

forhindre lekkasjer fra åpne VVS-installasjoner og påse at det elektriske anlegget er i orden. Brannforebygging hos den enkelte er også svært viktig. Andelseier kan belastes med egenandel ved skade dersom skaden skyldes dårlig/manglende vedlikehold der andelseier har vedlikeholdsansvar, eller ved uaktsomhet fra andelseiers side.

Styrerom:

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

Utførte prosjekter i 2024:

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

· Beslutning om å installere GTE-PRO delstrømsfilter med pumpe, magnet og vakuumavgasser på sirkulasjonsvannet til radiatorvannet vårt. Dette for å hindre at skitt og partikler tetter kraner og skader radiatorene. Arbeidet ble utført i januar 2025. Det ble også montert en automatisk påfyllingsløsning. Dette skal sikre at trykknivået holdes stabilt når beboerne lufter radiatorene sine.

· Maling av enkelte korridorer

Utførte prosjekter i 2023:

· Installasjon av røykdetektorer i alle bodområder vår/sommer 2023.

· Installasjon av såkalte summere(brannvarslere) i annenhver etasje i korridorene i alle blokkene vår/sommer 2023.

· Brannvarslingsanlegget vårt er nå soneinndelt slik at ved brann i 11 varsles 13 og 15 (felles garasje med 11), men ikke 17 og 19. Ved brann i 17 og 19 varsles ikke 11, 13 og 15.

· Orienteringsplan med oversikt over alle detektorer i alle blokker er gjort tilgjengelig for Brann- og redningsvesenet ved brannsentralen i nr. 11.

· Alle brannslanger i boenhetene ble fjernet og erstattet med miljøslukkere vinter 2023.

· Nye LED-baserte nødlys/markeringslys og ledelys ble installert i alle blokker høsten 2023.

· Blandeventilen som sørger for riktig temperert varmtvann, ble byttet i november.

· Flere sprekker i garasjegulvet/taket mellom U2 og U3 ble tettet våren 2023.

· Store reparasjonsarbeider ble utført på flåteanleggene i U2 og U3 høsten 2023.

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

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.

Utførte prosjekt i 2021

• Maling av alle fasader, beising av trepanel og utskiftning av råtne paneler samt maling av vinduer med behov.

Utførte prosjekter i 2020

· Beising av trepanel på østsiden av blokkene sjette etasje og enkelte verandaer i femte etasje.

· Bytte av hengsler på alle hovedinngangsdører

· Oppgraving, ny fyllmasse og asfaltering ved begge nr. 15 innganger.

· Graving/tetting ved ventilasjonsrør nr. 19.

· Stedvis maling av korridorer. Reparasjon og utskiftning av slitedeler på flåteanlegget i garasjen.

Utførte prosjekter i 2018/19:

• Planting av to trær på plenen ved nr. 17 og 19.

• Maling av vegger i garasjen, samt enkelte korridorer og dører i de ulike oppgangene

• Høytrykksspyling av verandaer

• Klamring/utbedring av enkelte innvendige nedløpsrør som ikke tålte påkjenningen ved store nedbørsmengder våren/sommeren 2019

• Heving av asfaltkant ved hhv garasjenedkjøring og dør ved garasje for å unngåvanninntrenging ved store nedbørsmengder.

• Bytting av alle armaturer i korridorene byttet til sensorbaserte LED-armaturer.

2016 Bytting av armaturer i bodarealer

2015 Beising av trepanel på fasade og utskifting av armaturer i garasjen

2014 Fjerning av sandkasser og opparbeiding av sitteområde.

2011 Gjerde og opparbeiding uteområdet

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 ladeplass for elbiler i ukedagene, den tredje er ladeplass 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/innbetalingsservice 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 felles ladeplasser for elbiler i garasjen.

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

Nøkler/skilt:

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

Renhold:

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

Forsikring

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret delte ut nye røykvarslerne med 10 års holdbarhet til alle beboere i desember 2022.

I februar 2023 ble alle brannslangene hos beboerne fjernet og erstattet med brannslukkere (miljøslukkere som er vannbaserte). Styret anbefaler at man i tillegg har et brannslukningsteppe og sprayslukkeboks lett tilgjengelig for bruk på kjøkken.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret med unntak av teppe og sprayslukkeboks, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating):

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

Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt i inntil 30 dager i året uten styrets samtykke.

Forkjøpsrett:

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside www.telia.no

Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia i 2023 (mvf januar 2024), og beboerne betaler 410 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 250/200mbps. Denne nye treårs-avtalen gir beboerne større fleksibilitet til en lavere pris enn tidligere, men bredbåndshastigheten er redusert. Den enkelte har imidlertid mulighet til å velge høyere hastighet ved å bruke TV-poeng osv.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert fjernvarme til fellesanlegg fra Hafslund Oslo Celsio.

Entelios lever strøm til borettslaget til belysning mm. i fellesarealene.

AMS måling av energi:

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

Fjernvarme:

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

Energimerking:

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

Faktureringsrutiner for energi:

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere som ble gjort våren 2021. Bakgrunnen for dette var at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i 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.). A konto beregningen blir dessverre sjelden presis fordi forbruk av radiatorvarme vill variere avhengig av hvor kald og lang vinteren er.

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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**681 300**	**2 317 753**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 351 277	6 335 736
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 562	15 004
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-906 697	-948 827
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-9 409 215	-7 037 179
Innsk. øremerk. bankkto		-2 058	-1 187
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**43 869**	**-1 636 453**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**725 169**	**681 300**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 167 135	2 587 817
Kortsiktig gjeld	-441 966	-1 906 517
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**725 169**	**681 300**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 398 540	9 112 251	9 598 284	10 134 912
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 034	5 542 293	5 681 716	6 153 088
Garasjer	10	675 000	437 600	675 000	675 000
Ladeinntekter EL-bil		111 753	80 567	70 000	100 000
Andre inntekter	3	57 636	193 611	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 037 963**	**15 366 322**	**16 025 000**	**17 063 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 009	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-145 000	-149 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-10 562	-15 004	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-12 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-202 345	-192 160	-202 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-32 063	-14 592	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-1 361 717	-1 851 155	-814 500	-1 133 000
Forsikringer		-393 571	-371 494	-366 050	-439 000
Kommunale avgifter	9	-1 374 529	-1 206 682	-1 352 000	-1 544 200
Garasjer	10	-426 985	-883 600	-350 000	-400 000
Energi/fyring	11	-483 329	-782 323	-150 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-810 810	-1 051 420	-810 000	-842 000
Andre driftskostnader	12	-948 888	-1 002 634	-939 500	-949 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 264 824**	**-7 586 198**	**-5 210 200**	**-6 245 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**10 773 139**	**7 780 123**	**10 814 800**	**10 817 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		9 409 215	7 037 179	0	0
DRIFTSRESULTAT		**20 182 354**	**14 817 302**	**10 814 800**	**10 817 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	16 649	34 268	0	0
Finanskostnader	14	-9 847 726	-8 515 835	-9 847 000	-9 563 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 831 077**	**-8 481 566**	**-9 847 000**	**-9 563 000**
ÅRSRESULTAT		**10 351 277**	**6 335 736**	**967 800**	**1 254 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 351 277	0		
Til annen egenkapital		0	6 335 736		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	63 257	73 819
Miljøbankkonto, øremerket		75 730	71 948
SUM ANLEGGSMIDLER		**442 008 987**	**442 015 767**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 722
Forskuddsbetalte kostnader		364 107	161 224
Andre kortsiktige fordringer	17	40 596	42 878
Energiavregning	22	40 774	0
Driftskonto OBOS-banken		712 433	1 612 280
Sparekonto OBOS-banken		3 336	319 216
Sparekonto OBOS-banken II		5 888	446 497
SUM OMLØPSMIDLER		**1 167 135**	**2 587 817**
SUM EIENDELER		**443 176 121**	**444 603 583**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5 000		825 000	825 000
Opptjent egenkapital	18	133 414 239	123 062 962
SUM EGENKAPITAL		**134 239 239**	**123 887 962**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	175 862 285	186 178 197
Borettsinnskudd	20	132 561 000	132 561 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	71 632	69 908
SUM LANGSIKTIG GJELD		**308 494 917**	**318 809 105**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		389 732	863 666
Påløpte renter		52 374	865 418
Påløpte avdrag		0	75 454
Energiavregning	23	0	85 785
Påløpte kostnader		0	16 194
Annen kortsiktig gjeld	24	-140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**441 966**	**1 906 517**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**443 176 121**	**444 603 583**
Pantstillelse	25	310 909 000	310 909 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Neufeld Jan Ove Fjællingsdal Raymond Olsen

Juan Pablo Verano Geir Solstad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 955 820
Kapitalkostnader IN lån II	1 352 269
Kabel-TV	811 800
Eiendomsskatt	62 416
Diverse	18 675
Ekstra kjellerbod	8 400
Eiendomsskatt	-59 652
Kapitalkostnader på IN-lån	9 020 626
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 210
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	6 435
Overført til kapitalkostnader	-10 398 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 797 459**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-2 425
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 795 034**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vifteutbytte	12 000
Miljøfond	33 437
Nettinnbetalinger	699
Oslo Kommune 2023	4 185
Porttelefon	3 875
Bytte av radiatortermostat	3 440
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 636**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 145 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 500
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 063**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-270 841
Drift/vedlikehold VVS	-361 268
Drift/vedlikehold elektro	-127 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 474
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 061
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-7 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 361 717**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 084 679
Renovasjonsavgift	-289 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 374 529**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	675 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**675 000**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-426 596
Vakthold	-1 589
El-lader	1 200
SUM KOSTNADER GARASJER	**-426 985**

SUM GARASJER	**248 015**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-252 866
Andre fyringskostnader	-230 463
SUM ENERGI / FYRING	**-483 329**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-10 289
Diverse leiekostnader/leasing	-84 741
Driftsmateriell	-888
Vaktmestertjenester	-235 031
Renhold ved firmaer	-547 949
Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-32 458
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kontorkostnader	-56
Telefon, annet	-975
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 945
Konstaterte tap	-5 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-948 888**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 281
Andre renteinntekter	206
SUM FINANSINNTEKTER	**16 649**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 039 836
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-771 392
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-36 378
Renter på leverandørgjeld	-120
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 847 726**

NOTE: 15
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2009.
Gnr.133/bnr.20. G.nr. 237/b.nr. 32 og 33.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2014	21 367	
Avskrevet tidligere	-21 366	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2022	83 413	
Avskrevet tidligere	-11 817	
Avskrevet i år	-8 341	
		63 254
Søppelhus		
Kostpris	55 300	
Avskrevet tidligere	-55 299	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	19 990	
Avskrevet tidligere	-17 768	
Avskrevet i år	-2 221	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**63 257**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 562**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	40 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 596**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	18 704 652
Egenkapital fra IN tidligere år	114 269 772
Egenkapital fra IN 2024	9 409 215
Reduksjon EK fra IN	-8 969 400
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**133 414 239**

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.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	797 671	
Nedbetalt i år	319 385	
		-482 944
OBOS (OBBK01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-44 187 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 650 335	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	587 312	
Nedbetalt tidligere, IN	19 576 329	
Nedbetalt i år, IN	1 048 170	
		-13 324 854
OBOS (1OB928)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2009	-265 122 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	94 693 443	
Nedbetalt i år, IN	8 361 045	
		-162 054 487
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-175 862 285**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS	**Første avdrag er 30/11-2039**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4027		100
4025		300
2001		350
1005		500
4012		650
1008, 3002		700
6002		800
5025		850
6017		1 050
1016, 4019		1 200
1017		1 400
5030		1 450
2004		1 650
5007		1 700
4026		1 750
1011, 2010		1 850
1004, 1010, 5014		1 900
2011		1 950
2018		2 000
3011		2 050
1027, 4011		2 150
1001, 2027, 2029, 2030, 3003, 4004		2 250
5011		2 250
1018, 3007, 3028, 3029, 3030, 4003		2 300
5004, 5029		2 300
1023, 2005, 2014, 5008		2 350
1012, 4028		2 400
3005, 5019		2 450
2002, 2012		2 500
4005, 5027		2 550
3012		2 600
3017, 4007, 5012		2 800
4002, 5005		2 900
1020		2 950
1015, 5002		3 050
5020, 5022		3 100
1024		3 200
1014, 1025, 3023, 5006, 6007		3 250
2008, 3024		3 300
2015, 3015, 3020, 3025, 4024		3 400
3014, 4020		3 450
3016, 4009, 5021, 5024		3 550
1007, 4008, 6003, 6015		3 600
5015		3 650
6014		3 700
6011		3 750
2007		3 800
2017		3 850
1022, 3018		4 000
3013		4 050
1006, 4017, 4018, 5026, 6016		4 100
1026, 2026, 3026, 6005		4 150
2006, 5023		4 200
1019, 3019, 3022, 4023, 5018		4 250
3006		4 350
1013		4 400
2013		4 550
6006		4 650

2016	4 750
4013	4 800
5013	4 950
4001, 6009	5 000
4010	5 250
4016	5 300
5001	5 350
5016	5 450
6008	6 300

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-71 632
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-71 632**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 596
SUM INNTEKTER	**-1 174 596**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 215 370
SUM KOSTNADER	**1 215 370**

SUM ENERGIAVREGNING	**40 774**

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

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

Note:23

Fjernvarme	0
SUM KOSTNADER	**0**
Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**0**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**140**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	175 862 285
Beregnede IN-forpliktelser	114 709 587
TOTALT	**423 132 872**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 649 **Selskapsnavn:** ROLF HOFMOS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Endring legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Endringen legges inn i vedtektene

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk

Endringen legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).

Endringen legges inn i husordensreglene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer. Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny): Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Juan Pablo Verano

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Daiva Olsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Elisabeth Mølbach
- [ ] Lars-Erik Sjøling
- [ ] Torny S. Larsen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Grethe Neufeld

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Geir Solstad

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994036971
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 18:00 til 8. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Ordlyden i dagens § 5.1 bør inneholde enkelte presiseringer. Kursivskrift er nye forslag.

§ 5.1.

(1) Andelseieren har ansvaret for alt innvendig vedlikehold i boligen, og skal holde boligen og andre rom som tilhører boligen i forsvarlig stand.

(2) Dette vedlikeholdet omfatter alle dører og vinduer innvendig, synlige rør unntatt radiatorrør som går gjennom leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, el-anlegg, varmekabler, inventar, utstyr inklusive WC og vasker, *radiatorer og radiatortermostater og* ulike apparater.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, lås til inngangsdør og verandadør, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Kostnader ved utskiftning av verandadør som er påført skade på grunn av manglende vedlikehold, herunder manglende fjerning av snø, belastes andelseier.

Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter, og borettslagets servicepartner på VVS skal brukes. Dersom skader skjer på grunn av beboers handlinger, kan andelseier belastes hele eller deler av kostnaden ved reparasjon eller utskiftning. Dette gjelder også skade på radiatorrør.

Reparasjon og utskiftning av kjøkkenhette er andelseiers ansvar. Kostnader til bytte av ventilasjonsvifte som er plassert på tak, eventuelt i kjeller, fordeles mellom andelseier og borettslaget. Egenandel tilsvarende viftens innkjøpspris belastes andelseier, installasjon bekostes av borettslaget.

Kostnader knyttet til utbedring og eventuell utskiftning ved selvforskyldt skade på vinduer og dører belastes andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. *Dette må utføres på en slik måte at skjulte rørkoblinger ikke løsner og forårsaker vannlekkasjer. Ved tvil skal styret kontaktes.* Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring legges inn i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtektenes § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Ordlyden i dagens § 5.2 (1) og (2) endres. Kursivskrift er nye formuleringer, og setning med fet skrift fjernes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) *Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør samt annet utvendig areal.*

(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. **Borettslaget har også ansvaret for vedlikehold av radiatorer, men ikke radiatortermostater.**

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i vedtektene
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag til endring av vedtektene § 4 -2 (3) Overlating av bruk

Stortinget endret reglene for kortvarig utleie i borettslag og sameier fra 1. januar 2020:

Fra 1. januar 2020 har det vært tillatt å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret.

A) Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleieperioden.

B) Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.

C) Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Styret mener derfor at denne teksten også skal inn i borettslagets vedtekter § 4-2 (3) siste setning..

Følgende tekst legges til i §4-2(3):

Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt inntil 30 dager i året uten styrets samtykke. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke tillatt å utvide grensen utover 30 dager.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til endring av ordensreglene § 2 – Ro (annet avsnitt).

Styrets forslag er å endre annet avsnitt slik at tidspunktet for når støyende arbeid skal opphøre flyttes fra klokka 2200 til 2100. Boring etter klokka 2100 er et annet problem for mange fordi lyden bærer godt i betongvegger og tak/gulv. Høy musikk bør heller ikke tillates etter klokka 2200 av hensyn til beboeres nattesøvn.

§ 2 – Ro

Beboere i borettslaget plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støyende arbeid, det vil si boring og banking må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På alle hverdager mellom klokken 2100 og 0700 er støyende arbeid ikke tillatt, dersom det ikke er arbeid som må utføres for å ivareta hensynet til liv, helse eller store materielle verdier. På søn – og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Støyende arbeid er heller ikke tillatt etter klokken 1600 på påske- pinse- og julaften. Bruk av vaskemaskin, og høy musikk er ikke tillatt etter klokken 2200.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen som kan medføre unormalt mye støy bør naboene varsles på forhånd ved oppslag i oppgangen.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i husordensreglene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Fremmet av: Inge Andersen

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser

Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer.

Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny):

Det tillates å montere markiser **og/eller zip screen på verandavinduer** samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, **zip screen** og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og vil utarbeide retningslinjer for farge, design, leverandør(er)montering og øvrig ansvarsforhold m.m. Styret vil ikke tillate montering av zip screen før retningslinjene er utarbeidet.

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 6 - Balkonger og terrasser Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt å skjerme balkongen for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkong rekkverket skal være av den typen styret bestemmer. Nytt første ledd vil lyde (uthevet tekst er ny): Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Juan Pablo Verano (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Juan Pablo Verano

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Daiva Olsen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daiva Olsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torny S. Larsen (45 stemmer)
Elisabeth Mølbach (47 stemmer)
Lars-Erik Sjøling (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torny S. Larsen
Elisabeth Mølbach
Lars-Erik Sjøling

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Neufeld (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Neufeld

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Solstad (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Solstad

HUSORDENSREGLER FOR

ROLF HOFMOS BORETTSLAG

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2015.
Sist endret på årsmøte 08.05.2025

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

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

§ 2 - Ro
Beboere i borettslaget plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På alle hverdager mellom klokken 22 og 07 skal støyende arbeid unngås, dersom det ikke er arbeid som må utføres for å ivareta hensynet til liv, helse eller store materielle verdier. Med støyende arbeid menes banking og boring. Bruk av vaskemaskin, og høy musikk er ikke tillatt etter klokken 23.00. På søn – og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Støyende arbeid er heller ikke tillatt etter klokken 16 på påske- pinse- og julaften.

Skal det arrangeres sammenkomster i boligen som kan medføre unormalt mye støy bør naboene varsles på forhånd ved oppslag i oppgangen.

§ 3 - Borettslagets fellesarealer utendørs
Borettslagets utendørs fellesarealer står til beboernes benyttelse. Beboerne skal verne om grøntanlegget med beplantninger, særlig om våren da gresset tåler mindre tråkk. Beboerne skal ikke kaste søppel, sigarettsneiper etc. på fellesarealene, eller andre beboeres utearealer. Ballspill er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert med lukt eller røyk.

§ 4 - Borettslagets fellesarealer innendørs
Innendørs fellesarealer som trappeoppganger, korridorer, bodarealer, garasjeanlegg og andre fellesrom skal ikke brukes til hensetting av gjenstander eller søppel av noen slag uten styrets godkjenning. Gjenstander som hensettes på borettslagets fellesarealer vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko uten nærmere varsel.

Barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede kan plasseres i inngangspartiet ved trappen forutsatt at de ikke dekker til røyklukene. Sykler skal kun hensettes i sykkelstativer. Sportsutstyr, skateboards og kjelker skal plasseres i kjeller, eventuelt i redskapsbodene som finnes i hver oppgang.

Det skal ikke skrives, dekoreres, henges opp bilder eller oppslag på noen av fellesarealene uten styrets godkjenning. Unntaket er oppslagstavler i oppgangene som kan brukes til oppslag.

Andelseier plikter å anskaffe og bruke postkasseskilt av den type styret bestemmer. Bestilling gjøres ved skriftlig henvendelse til styret.

Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesarealer innendørs, herunder parkeringsgarasjen.

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, syklister, 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.

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

§ 5 - Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 – Balkonger og terrasser
Det tillates å montere markiser og/eller zip screen på verandavinduer samt skjerme balkonger for vind og innsyn. Markiser, zip screen og trekk på balkongrekkverket skal være av den typen styret bestemmer. I tillegg til den ordinære skjermingen på rekkverket, er det tillatt med en enkel midlertidig ekstra skjerming i nøytrale farger på innsiden av verandaen i perioden mai til september. Montering av utvendige persienner er ikke tillatt.

Det tillates å skjerme uteplasser på bakkeplan med gjerde på innsiden av hekken og med skilleskjerm på kortendene. Gjerder, hekk og skilleskjermer skal være av den type og størrelse styret beslutter.

Det tillates ikke å montere parabolantenne eller andre antenner på balkonger eller terrasser. Bruk av trekullgrill og engangsgrill på veranda og terrasse er ikke tillatt av brannsikkerhetshensyn.

§ 7 - Avfall
Borettslagets søppelcontainere skal kun benyttes til kasting av husholdningsavfall. Spesialavfall og farlig avfall skal ikke kastes i borettslagets søppelcontainere. Søppel skal pakkes og sorteres iht. de til en hver tid gjeldende retningslinjer fra offentlig myndighet. Det skal ikke hensettes avfall på utsiden av søppelcontainerne. Søppelcontainerne kan utstyres med lås når styret vurderer at dette er hensiktsmessig for å sikre gjennomføring av gjeldende retningslinjer for borettslagets avfallshandtering.

§ 8 - Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.
8.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ……. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av …….

…….

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

For Rolf Hofmos borettslag org nr 994 036 971.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 01.04.2009.

Siste endring foretatt på ordinær generalforsamling 08.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rolf Hofmos borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil fem prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller

ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Hellelagte uteplasser som er etablert i tilknytning til leiligheter i 1. etasje, disponeres av de respektive andelseiere som har utgang direkte fra leilighetene til uteplassene. Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke foreta bygningsmessige endringer på uteplassen. Andelseierne kan herunder, uten styrets samtykke, verken erstatte helleleggingen med platting eller en annen type konstruksjon, eller sette opp gjerde eller andre faste innretninger på eller ved sin uteplass.

(5) Det er knyttet en uomsettelig bruksrett til parkeringsplass i borettslagets garasjeeiendom til følgende leiligheter:

1001, 1006, 1007, 1010, 1013, 1014, 1016, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 2001, 2003, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 3001, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3013, 3014, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 4001, 4002, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010, 4012, 4013, 4014, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 5001, 5002, 5005, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5013, 5014, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016 og 6017.

Bruksrett til disse plassene er knyttet til leilighetene, og er ikke omsettelige. Dette fordi de delvis er finansiert av borettslagets fellesgjeld.

Noen leiligheter har bruksrett til flere parkeringsplasser, og noen av disse plassene er finansiert fullt ut av kjøperne, dvs. at det ikke er delfinansiert av borettslagets fellesgjeld. Garasjene som er fullfinansierte av kjøperne er omsettelige innenfor borettslaget. Dette gjelder følgende leiligheters parkeringsplasser:

Leilighet 1001 har i tillegg til parkeringsplassen som er knyttet til leiligheten bruksrett til 3 omsettelige parkeringsplasser.

Leilighet 2001 har i tillegg til parkeringsplassen som er knyttet til leiligheten bruksrett til 1 omsettelig parkeringsplass.

Leilighet 6001 har i tillegg til parkeringsplassen som er knyttet til leiligheten bruksrett til 1 omsettelig parkeringsplass.

Leilighet 6013 har i tillegg til parkeringsplassen som er knyttet til leiligheten bruksrett til 1 omsettelig parkeringsplass.

Leilighet 2030 har bruksrett til en garasjeplass som er omsettelig.

Leilighet 3015 har bruksrett til en garasjeplass som er omsettelig.

De kan også leies ut midlertidig etter forutgående søknad til styret, og fortrinnsvis innenfor borettslaget. Utfyllende retningslinjer er gitt i ordensreglenes §4 Borettslagets fellesarealer innendørs.

Noen av garasjeplassene er tilpasset handikappede, og derfor noe bredere enn de andre. Noen av garasjeplassene er såkalte HC-plasser. Andelseiere som har handikapplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass med annen beboer som kan legge frem HC-tillatelse utstedt av kommunen. Sjåføren eller hustandsmedlem må dessuten enten være rullestolbruker, avhengig av krykker eller ha bil med rullestolheis. Omfordeling av plass skal skje ved loddtrekning mellom innehaverne av HC-plasser som selv ikke fyller vilkårene, men som fikk tildelt slik plass ved kjøp av leiligheten. Ved salg eller fremleie av leiligheten går HC-plassen tilbake til opprinnelig innehaver av plassen.

(6) Dersom Statens Kartverk ikke tillater tinglysing av bruksretter til disse andre kjøperne, plikter borettslaget å vedtektsfeste også disse bruksrettene.

(7) Ajourhold av listene over hvem som har bruksretter regnes ikke som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) sin forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. Installasjonskostnadene, administrasjonskostnadene, kostnadene til alt utstyr inkludert separat el-måler, og bruk dekkes av andelseier. Andelseier betaler et beløp per måned for strøm, fastsatt av styret. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader til feilretting/service/reparasjon på ladeutstyret og tilkoblingen til det elektriske fellesanlegget. Dette viderefaktureres direkte fra borettslaget

(9) Enkelte andelseiere har kjøpt ekstra bod i borettslaget garasjeanlegg.

Utbyggingsselskapet har hatt to slike ekstra boder, men har overlatt dem til borettslaget. Styret gis adgang til å etablere nye boder på egnede områder i fellesområdene i kjellerne. Andelseiere kan kjøpe ekstra bod (er). Tildeling skjer etter ansiennitet dersom det er to eller flere beboere som ønsker å kjøpe. Ved lik ansiennitet tildeles bodene ved loddtrekning. Boden(e) følger kjøpers leilighet, men er fritt omsettelig internt i borettslaget. Eierskifte må meldes til styret. Ajourhold av en eventuell liste over hvem som har kjøpt boder regnes ikke som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) sin forstand.

Følgende leilighet har kjøpt ekstra bod som kan omsettes:

U1 oppg 15: 3001, 5016

U2 oppg 11: 2001, 3006, 4022, 6001, 6004

U2 oppg 13: 3013, 4006, 5007, 6013, 6013, 6015.

U2 oppg 15: 3017, 4012, 6012, 6012

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) er tillatt inntil 30 dager i året uten styrets samtykke. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke tillatt å utvide grensen utover 30 dager.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning i/ved borettslagets garasjeanlegg.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Andelseieren har ansvaret for alt innvendig vedlikehold i boligen, og skal holde boligen og andre rom som tilhører boligen i forsvarlig stand.

(2) Dette vedlikeholdet omfatter dører og vinduer innvendig, synlige rør unntatt radiatorrør som går gjennom leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, el-anlegg, varmekabler, inventar, utstyr inklusive WC og vasker, radiatorer og radiatortermostater og ulike apparater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, lås til inngangsdør og verandadør, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Kostnader ved utskiftning av verandadør som er påført skade på grunn av manglende vedlikehold, herunder manglende fjerning av snø, belastes andelseier. Beboer har også ansvar for å bytte radiatortermostat ved behov. Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter. Reparasjon og utskiftning av kjøkkenhette er andelseiers ansvar. Kostnader til bytte av ventilasjonsvifte som er plassert på tak, eventuelt i kjeller, fordeles mellom andelseier og borettslaget. Egenandel tilsvarende viftens innkjøpspris belastes andelseier, installasjon bekostes av borettslaget. Kostnader knyttet til utbedring og eventuell utskiftning ved selvforskyldt skade på vinduer og dører belastes andelseier.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Dette må utføres på en slik måte at skjulte rørkoblinger ikke løsner og

forårsaker vannlekkasjer. Ved tvil skal styret kontaktes. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør samt annet utvendig areal.

(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. Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter, og borettslagets servicepartner på VVS skal brukes. Dersom skader skjer på grunn av beboers handlinger, kan andelseier belastes hele eller deler av kostnaden ved reparasjon eller utskiftning.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også feilretting/service/reparasjon på ladeutstyr for elbil og ladbar hybrid og tilkoblingen til det elektriske fellesanlegget, jmf §4-1(9).

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 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.

(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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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, eller av andelsbolig i borettslaget

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 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.

(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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Rolf Hofmos gate 11

Nabolaget Ensjø - vurdert av 317 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Ensjø T Linje 5N, FB5B	4 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.5 km

BARNEHAGER

Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Jordal	2 min
Spar Ensjø	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	11 min
Vitusapotek Ensjø Torg	3 min
Vinmonopolet Hasle Torg	17 min

SPORT

Jordal ballbane og skatepark	5 min
Kampen skole	6 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
SATS Kampen	5 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

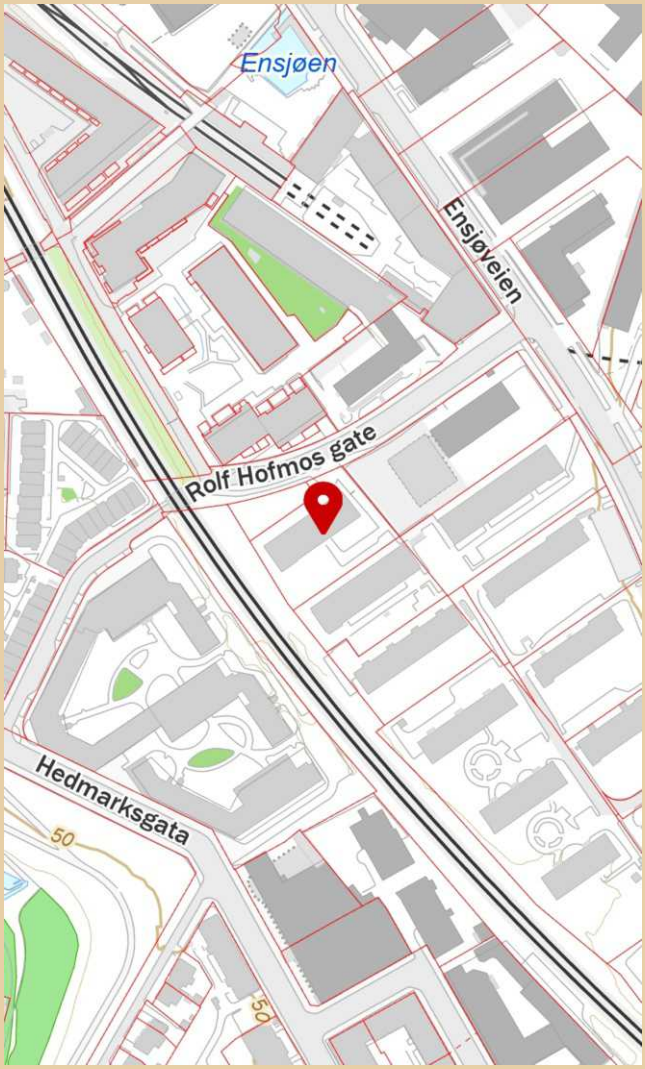
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rolf Hofmos gate 11, 0655 Oslo
Gnr. 237, Bnr. 33, andelsnr. 50 i Rolf Hofmos Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250144

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
