

ENSJØ

Rolf Hofmos gate 17

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/58 kvm

ENERGIMERKING

D - Grønn

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

3211 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 519 608,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 939,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 812,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

4 908,-

BYGGEÅR

2009

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv





Pen og romslig 3-roms fra 2009 | Balkong på 7 m² | Fjernvarme og varmtvann inkl. | Garasjeplass

Velkommen til Rolf Hofmos Gate 17! En arealeffektiv og moderne 3-roms andelsleilighet på Ensjø.

Her bor du i en moderne bydel som kombinerer det urbane med grønne lunger. Med T-banen kun tre minutter unna er sentrum lett tilgjengelig, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Fra stuen er det utgang til en hyggelig, nordvestvendt balkong. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker en enkel og sentral hverdag.

Høydepunkter:

Bygg fra 2009 med god takhøyde

Garasjeplass

A-konto fyring (fjernvarme) og varmtvann inkludert

Moderne kjøkken med dels nyere hvitevarer

Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin

Nordvestvendt balkong på 7 m²

Kjellerbod på 5 m² medfølger

Velkommen til visning!

























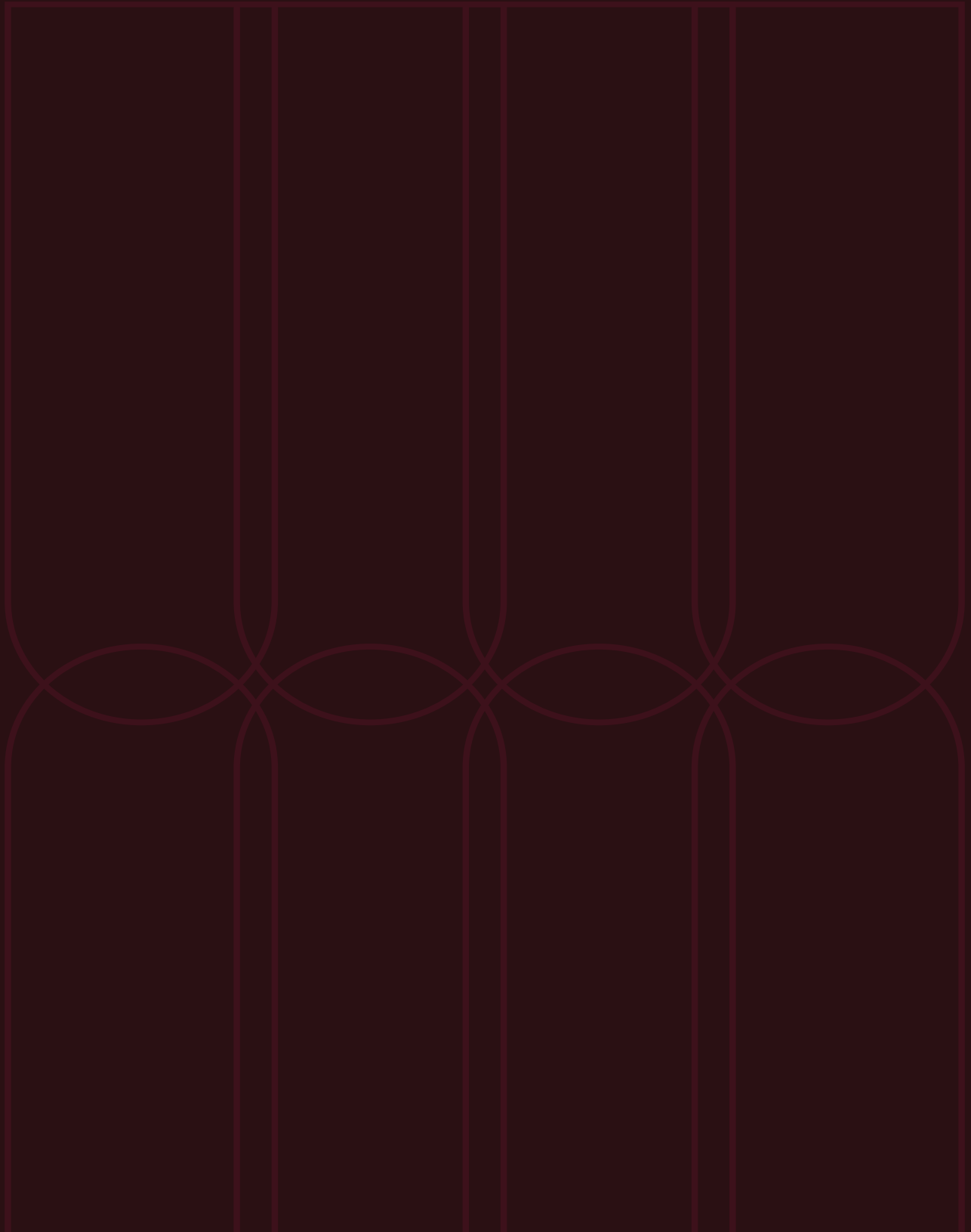
Planteegning





ROLF HOFMOS GATE 17

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 500 000

Omkostning kjøper

5 500 000,00 (Prisantydning)

812 (Andel av fellesgjeld)

5 500 812 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 510 308 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 519 608 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 519 608

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 939,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 3 939,-

Beløpet er basert på summen av de spesifiserte kostnadene under. Vær oppmerksom på at kostnadene kan endre seg.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 459,-
- Varmtvann/varme (a konto): kr 600,-
- Kabel-tv/Bredbånd: kr 430,-
- Garasje: kr 450,-

Borettslaget har et automatisk parkeringsanlegg. Styret har informert om at anlegget har høye driftskostnader og at det er planlagt en fremtidig utskiftning med en estimert kostnad på ca. 13 millioner kroner (per 2025). Kjøpere må derfor påregne økte leiepriser for garasjeplass i årene som kommer for å dekke vedlikehold og sparing til utskiftning.

Kostnadene for varmtvann og fyring er et a-konto beløp som avregnes årlig basert på individuelt forbruk. Denne andelen har nedbetalt fellesgjelden.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 812 pr. 23.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207357723
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo: 151 689 486,00
 Innfrielsesdato: 30.11.2059
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,89%
 Avdragsfrihet til og med: november 2039

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207365807
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo: 11 613 860,91
 Innfrielsesdato: 30.11.2039
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,89%

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenummer: 98207947776
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo: 145 795,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2026
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,89%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Mulighet for å innfri IN-lån er per 28.02. og 30.08.

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Inkluderer en TV-pakke og bredbånd med hastighet 250/200 Mbps. Kostnaden på kr 430 per måned er inkludert i felleskostnadene. Beboere har mulighet til å velge høyere hastighet ved å bruke TV-poeng.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 908 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 337 968 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 351 872 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i bakkant av pulserende Ensjø torg i bydel Gamle Oslo, med umiddelbar nærhet til idylliske Kampen, Jordal, Vålerenga og Valle Hovin.

Ensjø er en ny og moderne bydel under full utvikling, med svært sentral beliggenhet, samtidig skjermet fra

bykjernen. Området transformeres fra tidligere bilby til attraktiv boligby, med etablering av rundt 6 000 nye boliger, mange arbeidsplasser og ny infrastruktur. Det satses stort på parker, skoler, barnehager, servicetilbud og handel, noe som gir området svært gode framtidsutsikter. NRK blir en av boligens nærmeste naboer.

I umiddelbar nærhet til boligen finner du et bredt utvalg dagligvarebutikker. Kiwi i Rolf Hofmos gate ligger rett ved, og Spar finner du i første etasje på Ensjø torg. Det er også kort vei til både Rema 1000 og Kiwi i Gladengveien, samt Europris. På Ensjø torg finnes hyggelige serveringssteder som Åpent Bakeri og Hy's Sushi. For den treningssglade ligger Fresh Fitness rett over gaten, og SATS Kampen nås på cirka fem minutters gange.

Fra boligen kan man spasere langs Gladengveien til Hasle torg, hvor du blant annet finner Frøken Smillas, som tilbyr kafé på dagtid og bistro, pizzeria og gastropub på ettermiddag og kveld. Her ligger også Happis Ice Cream, og i det nye Locus-bygget finner du Kinabolle, Squeeze massasje og Oilo Beauty. Nærområdet er betydelig oppgradert de siste årene, med moderne bebyggelse, flotte uterom og et stadig voksende servicetilbud.

På Tiedemannstorget ligger bakeri og serveringsstedet Boulangerie M, et tradisjonelt fransk håndverksbakeri med surdeigsbrød, bakverk og pizza bakt i steinovn. Her kan du nyte maten på uteserveringen eller ta den med hjem, kun en kort spasertur unna.

Området er i kontinuerlig utvikling med planlagt utbygging av flere boliger, butikker, grøntområder, barnehager, skoler samt gang- og sykkelveier. På den tidligere Teglverkstomta ved Hasle torg er det oppført ny skole med flerbrukshall, omgitt av flotte grøntarealer, vannspeil, gang- og sykkelveier, kunstgressbane og stemningsfull belysning.

Kollektivtilbudet er svært godt, og det er enkelt å bo her uten bil. T-bane fra Ensjø med linje 1 til 4, samt flere

busslinjer inkludert 21, 28, 37, 60 og flybussen, gir enkel adkomst i alle retninger.

I gangavstand finner du attraktive rekreasjonsområder som nye Jordal Amfi, Valle Hovin, Tøyenparken, Botanisk hage, Kampen og Vålerenga, i tillegg til urbane fellesarealer og gatetun i Ensjøbyen, Tiedemannsjordet og Marienfyrd. Her bor du sentralt med nærhet til alt av dagligvare, trening, skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Det er også kort vei til et bredt utvalg idretts- og fritidstilbud, inkludert fotballbaner, skøytebane og nye Jordal idrettspark.

Parkering

Leiligheten har tilhørende garasjeplass.

Borettslaget disponerer et garasjeanlegg med 125 parkeringsplasser. Det er mulighet for å leie parkeringsplass, internt i borettslaget. Tre felles elbil-ladeplasser er tilgjengelige i garasjen, hvorav to kan benyttes som gjesteparkering i helgene.

Det er begrensninger for bilers størrelse og vekt i anlegget: maks 2 tonn, 5 meter lengde og 190 cm bredde.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3211 m²

Borettslagets eiet tomt på 3211 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med grønntanlegg, beplantede blomsterkar, sitteområder, benker og sykkelstativer. Oppgitt tomtareal er hentet fra eiendomsregisteret i Oslo.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus datert 22.07.2010. Attesten har følgende merknader: Det forutsettes at sort-hvitt husnummerskilt monteres. Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn ikke er innsendt, må dette sendes til Plan- og bygningsetaten snarest.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.03.2007, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 22.07.2010.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Balkong på 7 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5 m².

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 53 m² Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

Det minste soverommet er på ca. 6 m². Størrelsen gir noen begrensninger i forhold til møblering.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 1021.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Dette er en arealeffektiv og moderne 3-roms leilighet fra 2009 med en gjennomtenkt planløsning. Boligen byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom av god størrelse, et flislagt bad og en nordvestvendt balkong. Oppvarming med fjernvarme og en praktisk beliggenhet i første etasje gjør dette til en enkel og komfortabel bolig i hverdagen.

Entré:

Du kommer inn i en lys entré som gir et godt

førsteinntrykk av leiligheten. Herfra er det direkte tilgang til badet, det ene soverommet og en praktisk innvendig bod. Entréen leder deg videre inn i stuen.

Stue og kjøkken:

Stuen og kjøkkenet utgjør et sosialt og åpent allrom. Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og børstet aluminium mellom over- og underskap. Flere av hvitevarene er av nyere dato, med induksjonstopp fra 2019, innebygget stekeovn fra 2020 og en smal oppvaskmaskin fra 2021. Det er avsatt plass til et frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilatoren ble skiftet i regi av borettslaget i 2020. Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og herfra er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 7 m². Gulvet er belagt med lamellfliser i tre, og det er god plass til utemøbler. Dette er en fin forlengelse av stuen på varme dager.

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet er på ca. 6 m² og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har en plassbesparende skyvedør.

Bad:

Badet er en ferdigprodusert baderomskabin fra Part AB. Rommet er helfliset og har elektrisk gulvvarme.

Innredningen består av en servant med underskap, vegghengt toalett med innebygget susterne og en dusjnisje med innfellbare glassdører. Dusjen er utstyrt med både hånddusj og regnskogdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulvoverflater: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter.

Oppbevaring:

Leiligheten har god lagringsplass med en innvendig bod hvor sikringsskapet er plassert. I tillegg medfølger en kjellerbod på ca. 5 m², merket med leilighetsnummer 1021.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens

tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Blandebatteriet i dusj er skiftet selv.

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 Montering av overspenningsvern

Arbeid utført av Kampen Installasjon AS

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Det er antatt at manglende ventilasjon på grunn av vintertid er årsaken, ventilasjonslukene burde derfor være åpne.

Ny måling høst 2026

Radonmåling

År 2026

Verdi 113 ± 46 Bq/m³

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?

Ja

Beskrivelse Det har vært faraomaur observert i en leilighet i 3 etasje. Skadedyrkontroll har derfor valgt å sette ut feller i alle leilighetene. Ingen maur er sett i

leiligheten

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.01.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2009. Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong. Boligen har etasjeskille i betong.

Tak:

Bygget har flatt tak, tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i trerammer fra 2009. Det er en kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Dører:

Inngangsdøren er brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db). Balkongdøren er fra 2009 med glassfelt. Innvendig er det glatte innerdører med terskler og en skyvedør til det innerste rommet.

Balkong/terrasse:

Balkongen er på 7,4 m² og er omtrent nordvestvendt. Den er bygget i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre fra 2020 over underliggende betong. Avrenning skjer i forkant av balkongen.

VVS-installasjoner:

Vannrør på kjøkken består av røstusser trukket ut av veggen mot badet. I gangen er det et rørskap med inntaksrør og hovedstoppekran. På badet er det i hovedsak skjult anlegg, med en luke i himling over dusjen som inneholder samlestokker og stoppekraner. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvann leveres fra et fellesanlegg. Sluket har klemring og membranmansjett.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk skjer gjennom ventilator på kjøkken og avtrekksventil på badet. Friskluft tilføres via spalteventiler i vinduer og yttervegger. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet en kanal og ble skiftet ut i 2020. Avtrekket på badet kan styres fra ventilatoren, og det er en spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer via radiatorer tilkoblet fellesanlegg med vannbåren varme (fjernvarme). I tillegg er det varme i baderomsgulvet.

Kjellerbod:

Kjellerbod (BRA-e) på 5 m². Boden er merket med 1021.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2009 Byggeår.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere. Nåværende eier har ikke utført noe på anlegget med unntak av montering av overspenningsvern.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten

fra 2009. Arbeidene er utført av Totaltek AS. Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av overspenningsvern fra 2021. Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS. Se erklæringene for nærmere spesifikasjon. Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke

utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig - Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parketten har et visst omfang av riper og merker. Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Avviket er vurdert å være estetisk.

- Bad - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på det meste av gulvet, men det er motfall ved drengåpningen fra rørskapet. I følge den tekniske godkjenningen fra Sintef skal det være minst 1:100 fall utenfor dusjen og minst 1:50 fall inne i dusjen. (1:100= 1 cm. fall per meter). Det er tatt tolv kontrollmål med digitalt vater og kun fire kontrollmål viser at fallforholdet er i henhold til godkjenningen. Det er også beskrevet en minimums høydeforskjell på 25 mm. fra slukrist til topp membran ved terskel, dette målet er heller ikke innfridd. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra rørskap man kan oppleve at vann ikke

renner til sluk.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk

kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Rolf Hofmos gate 17, 0655 OSLO

Gnr. 133, bnr. 20, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 104 i Rolf Hofmos Borettslag med orgnr. 994036971

Selger

Kai Jeu Chiem

Borettslag

Rolf Hofmos Borettslag

Organisasjonsnummer: 994036971

Andelsnummer: 104

Rolf Hofmos Borettslag er et veldrevet borettslag bestående av 117 leiligheter, tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget benytter Vibbo som sin primære informasjonskanal for beboerne.

Borettslaget har en IN-ordning som gir andelseiere mulighet for individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Fristene for innfrielse er 28. februar og 30. august. Forbruk av varmtvann og fyring belastes a konto månedlig, med årlig avregning basert på individuelt forbruk. Det er viktig å være oppmerksom på at et av

borettslagets lån har avdragsfrihet frem til november 2039, noe som vil medføre økte felleskostnader når avdragene begynner å løpe. Betaling av felleskostnader er sikret gjennom en avtale med OBOS Factoring.

Borettslaget har et automatisk parkeringsanlegg. Styret har informert om at anlegget har høye driftskostnader og at det er planlagt en fremtidig utskiftning med en estimert kostnad på ca. 13 millioner kroner (per 2025). Kjøpere må derfor påregne økte leiepriser for garasjeplass i årene som kommer for å dekke vedlikehold og sparing til utskiftning. Det er begrensninger for bilers størrelse og vekt i anlegget: maks 2 tonn, 5 meter lengde og 190 cm bredde.

Styret må godkjenne nye andelseiere. Forkjøpsretten gjelder først for andelseiere i borettslaget, deretter for øvrige medlemmer i OBOS. Utleie av boligen (bruksoverlating) krever styrets godkjenning. Korttidsutleie, som for eksempel via Airbnb, er tillatt i inntil 30 dager per år og krever ikke styrets samtykke.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret og undertegning av en dyreholdserklæring. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner. Bruk av kull- og engangsgrill på balkonger og terrasser er forbudt av brannsikkerhetshensyn. Gass- og elektrisk grill er tillatt, så lenge det tas hensyn til naboer.

Borettslaget har avtale med Telia for TV og bredbånd (250/200 Mbps), som er inkludert i felleskostnadene. Beboerne har tilgang til felles utearealer, sykkelparkering og mulighet for å kjøpe ekstra boder. Det er etablert ladeinfrastruktur for elbil i garasjen, og andelseiere kan installere egen lader på sin plass etter avtale med styret.

Styret har de siste årene gjennomført en rekke vedlikeholdsprosjekter. Blant de større tiltakene er maling av fasader (2021), oppgradering av brannsikkerheten med nye røykdetektorer og nødlys (2023), samt betydelige reparasjoner på parkeringsanlegget (2023-2024). I 2025 ble det installert et filter på

radiatorvannet for å forbedre varmeanleggets drift.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1740275

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving.

Styregodkjenning: Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. 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 vedtektene. Nekte 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.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 10 351 277, som ble overført til egenkapitalen. Borettslagets opptjente egenkapital var kr 133 414 239 per 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 1 254 800.

Det er varslet at det automatiske parkeringsanlegget har høye driftskostnader, og at man må regne med økte leiepriser for garasjeplass i årene fremover for å dekke vedlikehold og fremtidig utskiftning. Et av borettslagets lån har avdragsfrihet til og med november 2039, noe som vil medføre økte felleskostnader når avdragene begynner å løpe.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fellesanlegg for vannbåren varme (fjernvarme). I tillegg er det elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4293 «Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 25, Øster- dalsgt. 11 og 13», vedtatt 28.02.2007. Planen regulerer området til formålene bolig, offentlig trafikkområde, friområde, fareområde og fellesområde. I henhold til planens § 8 er eiendommen (gnr. 133, bnr. 20) del av et fellesområde regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av KDP-17

«Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt

22.04.2009. Dette er en tematisk plan som skal sikre et tilbud av torg og møteplasser i Oslo, og gjelder som et tillegg til andre planer.

I henhold til Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015, er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (Sikringssone jernbane) i kommuneplanen. Sonen innebærer restriksjoner for bygging og andre tiltak i nærheten av jernbanen for å ivareta sikkerheten.

Eiendommen ligger i Ensjø, som er et av Oslos største byutviklingsområder. Området er under transformasjon fra industri til en bydel med boliger, arbeidsplasser og service. Kjøpere må påregne betydelig byggeaktivitet og videre utvikling i området.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1941/12099-2/105 05.12.1941 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse

1941/12470-1/105 15.12.1941 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/10654-1/105 30.08.1947 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

1955/783-1/105 20.01.1955 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

2009/893801-1/200 23.11.2009 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 309 309 000

Panthaver: OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

2021/714686-1/200 15.06.2021 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 600 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

2025/781056-1/200 04.07.2025 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 300 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Eiendommens rettigheter:

2012/33651-1/200 12.01.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 53

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/33651-2/200 12.01.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 53

Bestemmelse om rett til kum

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i

salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

For utleie av parkeringsplass skal dette fortrinnsvis skje internt i borettslaget. Ved utleie til eksterne parter må styret søkes om godkjenning, og leietakers navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse skal oppgis. Styret vil da sende leietaker et orienteringsskriv om bruken av garasjen.

Radonmåling

Radonnivået i boliger bør holdes så lavt som praktisk mulig, og må aldri overstige 200 becquerel per kubikkmeter luft.

Radonmåling ble gjennomført i 2026. Resultatet viste et nivå på 113 becquerel per kubikkmeter, noe som ligger over tiltaksgrensen på 100 becquerel. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at det alltid gjennomføres tiltak ved slike målinger.

I henhold til strålevernforskriften er utleier pliktig til å sørge for at årsmiddelverdien i oppholdsrom i utleieboliger ikke overstiger 200 becquerel per kubikkmeter. Videre skal tiltak for å redusere radonnivået iverksettes dersom nivået overstiger 100 becquerel – uavhengig av boligtype. Dette er viktig å være klar over ved kjøp av bolig som skal helt eller delvis leies ut.

For ytterligere informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansierungsplan, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 24.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

08.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ROLF HOFMOS GATE 17

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260030	
Selger 1 navn	
Kai Jeu Chiem	
Gateadresse	
Rolf Hofmos gate 17	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kai Jeu Chiem	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
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

Initialer selger: KJC

1

Document reference: 02260030

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Blandebatteriet i dusj er skiftet selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Montering av overspenningsvern

Arbeid utført av

Kampen Installasjon 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

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, tømmerarbeid 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
- Beskrivelse

Det er antatt at manglende ventilasjon på grunn av vintertid er årsaken, ventilasjonslukene burde derfor være åpne. Ny måling høst 2026
- 21.1 Radonmåling
- År

2026
- Verdi

113 ± 46 Bq/m³
- 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
- Beskrivelse

Det har vært faraomaur observert i en leilighet i 3 etasje. Skadedyrkontroll har derfor valgt å sette ut feller i alle leilighetene. Ingen maur er sett i leiligheten.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02260030

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 næringsseiendom
- 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. avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

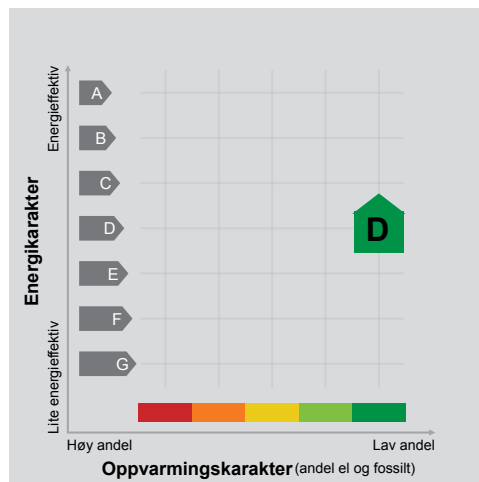
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Jeu Chiem	63651442a0e0c3f57edfb 5b8343402e17892e7eb	02.02.2026 14:00:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260030

- 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>

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	81840563
Merkenummer	Energiattest-2025-219391
Dato	12.12.2025
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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2009

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0102	0	0	107
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0104	0	0	104

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2009

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	122 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	31.5.2017
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 107 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 002 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 105 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Rolf Hofmos gate 17, 0655 OSLO



OSLO kommune



gnr. 133, bnr. 20



Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3250

Referansenummer: HX1073

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy—

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak teknet med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmvinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2009 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser (fra 2020 i følge nettannonse fra forrige salg) i tre og underliggende betong. Balkongen er på ca. 7,4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Børstet aluminium mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfældige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til det innerste rommet.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Part AB med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er fremvist dokumentasjon i form av typegodkjenning fra Sintef. (TG 2183). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som

settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin (smal type). Frittstående kjøleskap/fryser plassert på enden av innredningen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår (2009) og bygget etter eldre regelverk. Det er satt inn ny oppvaskmaskin i 2021. Det er montert ny koketopp i 2019. Stekeovn er byttet i 2020. Fakturaer er fremlagt.

Ventilator tilkoblet kanal. Det er skiftet ut kjøkkenventilator i 2020 i regi av borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen mot badet. Gang: Rørskap med inntaksrør og hovedstoppekran. Drenslåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Luke i himling over dusjen med samlestopper og stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk gjennom ventilator og avtrekksventil på badet. Frisklufts/spalteventiler i vinduer og ytterveggene. Avtrekket på badet kan styres fra ventilatoren.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det

Beskrivelse av eiendommen

ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

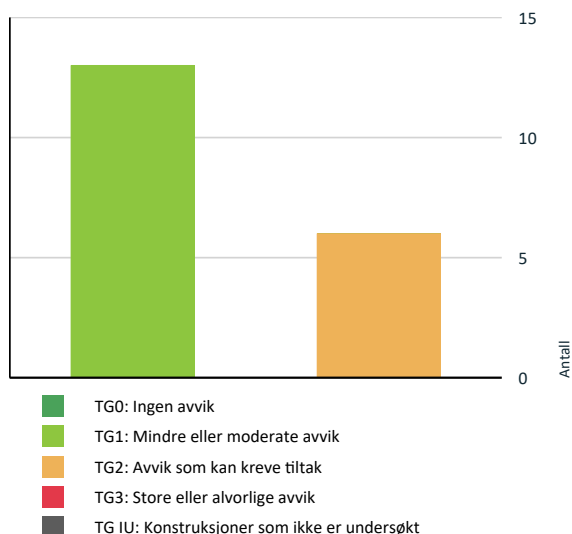
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1

Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1

Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2009 med glassfelt.

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser (fra 2020 i følge nettannonse fra forrige salg) i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 113 cm. Balkongen er på ca. 7,4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Noe bruksslitasje på flater.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

TG 2

Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er en opprøpning av utført vedlikehold og planlagte fokusområder i årsmøteinncallingen, men dette er å betrakte som teknisk rapport i denne sammenheng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2

Overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Børstet aluminium mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitagesgrad utover det en kan forvente.

Parketten har et visst omfang av riper og merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Avviket er vurdert å være estetisk.

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 3 mm. over 2 meter og ca. 11 mm. gjennom hele rommet. Stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1

Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til det innerste rommet.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin fra Part AB med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er fremvist dokumentasjon i form av typegodkjenning fra Sintef. (TG 2183). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt metallhimling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 23-24 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på det meste av gulvet, men det er motfall ved drengåpningen fra rørskapet.

I følge den tekniske godkjenningen fra Sintef skal det være minst 1:100 fall utenfor dusjen og minst 1:50 fall inne i dusjen. (1:100 = 1 cm fall per meter). Det er tatt tolv kontrollmål med digitalt vater og kun fire kontrollmål viser at fallforholdet er i henhold til godkjenningen. Det er også beskrevet en minimums høydeforskjell på 25 mm. fra slukrist til topp membran ved terskel, dette målet er heller ikke innfridd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra rørskap man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

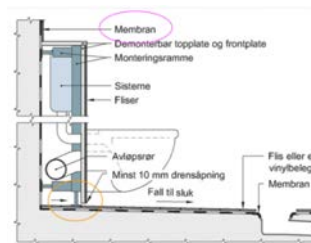


Fig. 63

Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på drengåpning innebygget susterne. Kilde: Sintef.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin (smal type). Frittstående kjøleskap/fryser plassert på enden av innredningen. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er fra byggeår (2009) og bygget etter eldre regelverk.

Det er satt inn ny oppvaskmaskin i 2021. Det er montert ny koketopp i 2019. Stekeovn er byttet i 2020. Fakturaer er fremlagt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

Det er skiftet ut kjøkkenventilator i 2020 i regi av borettslaget.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Test av avtrekk. Papiret henger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen mot badet. Gang: Rørskap med inntaksrør og hovedstoppekran. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Bad: Skjult anlegg i hovedsak. Luke i himling over dusjen med samlestocker og stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteriet i dusjen er skiftet av eier (som ikke er rørlegger).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som hovedregel anbefales bruk av faglærte rørleggere på røranlegget. Det er ingen lekkasjer fra blandebatteriet på befaringen. En kvalitetssjekk utført av rørlegger anbefales.



Rørskap i himling.

Tilstandsrapport



Rørskap i gangen. Det er noe rust i skapbunn, men ikke synlig fukt.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekk gjennom ventilator og avtrekksventil på badet. Frisklufts/spalteventiler i vinduer og ytterveggene. Avtrekket på badet kan styres fra ventilatoren.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandedebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Hovedsikring på 40 A.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere. Nåværende eier har ikke utført noe på anlegget med unntak av montering av overspenningsvern.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2009. Arbeidene er utført av Totaltek AS.
Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av overspenningsvern fra 2021. Arbeidene er utført av Kampen Installasjon AS.
Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.
Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Det er opplyst at det er utført radonmåling i borettslaget, men det er ikke fremlagt målerapport. Det er gitt opplysninger om måleverdier i egenerklæringen. Oppgitte resultater ligger under tiltaksgrensen. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

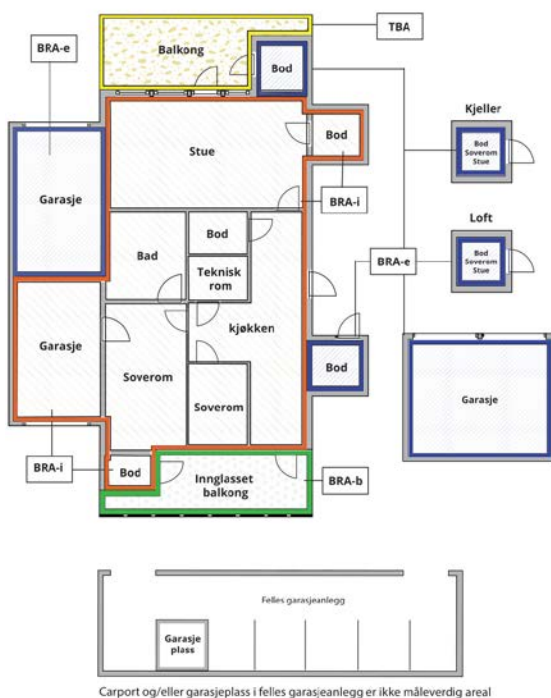
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH

(areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53			53	7
Kjeller		5		5	
SUM	53	5			7
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

Det minste soverommet er på ca. 6 m². Størrelsen gir noen begrensninger i forhold til møblering.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med 1021.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 238 cm. bred og er merket 7. Plassen ligger i forbindelse med et såkalt flåteanlegg for parkering. Selve parkeringsplassen er ikke på flåte, men flåte må betjenes for å kunne kjøre inn og ut.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Malt veggflater i i 2021- 2022 og 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Erik Øyum Kai Jeu Chiem	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	20	0	0	3211 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rolf Hofmos gate 17

Hjemmelshaver

Rolf Hofmos Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1021/Rolf Hofmos Borettslag	994036971	1021	OBOS	Kai Jeu Chiem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
104	5 000	684 000	4 908 31.12.2024	813 21.01.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ensjø i Oslo. God kollektivforbindelse med buss og T- bane. Gangavstand til forretninger og servicetilbud. I nærheten ligger Jordal, Vålerenga og Kampen. Nærmeste matforretning er Kiwi Jordal. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-4293.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

1740275

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspørving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

PERSONVERN



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
hein@arcasa.no

Dato: 22 JULI 2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200703396-72
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass: ROLF HOFMOS GATE 11 - 19 Eiendom: 133/20/0/0
Tiltakshaver: Ensjøveien 25 AS c/o OBOS Nye Adresse: PB 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Hjem
Søker: Arcasa arkitekter AS Adresse: Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST – ROLF HOFMOS GATE 11 – 19
TIDLIGERE ENSJØVEIEN 25 OG ØSTERDALSGATA 11 - 13**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

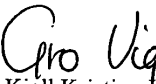
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

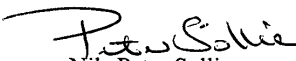
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

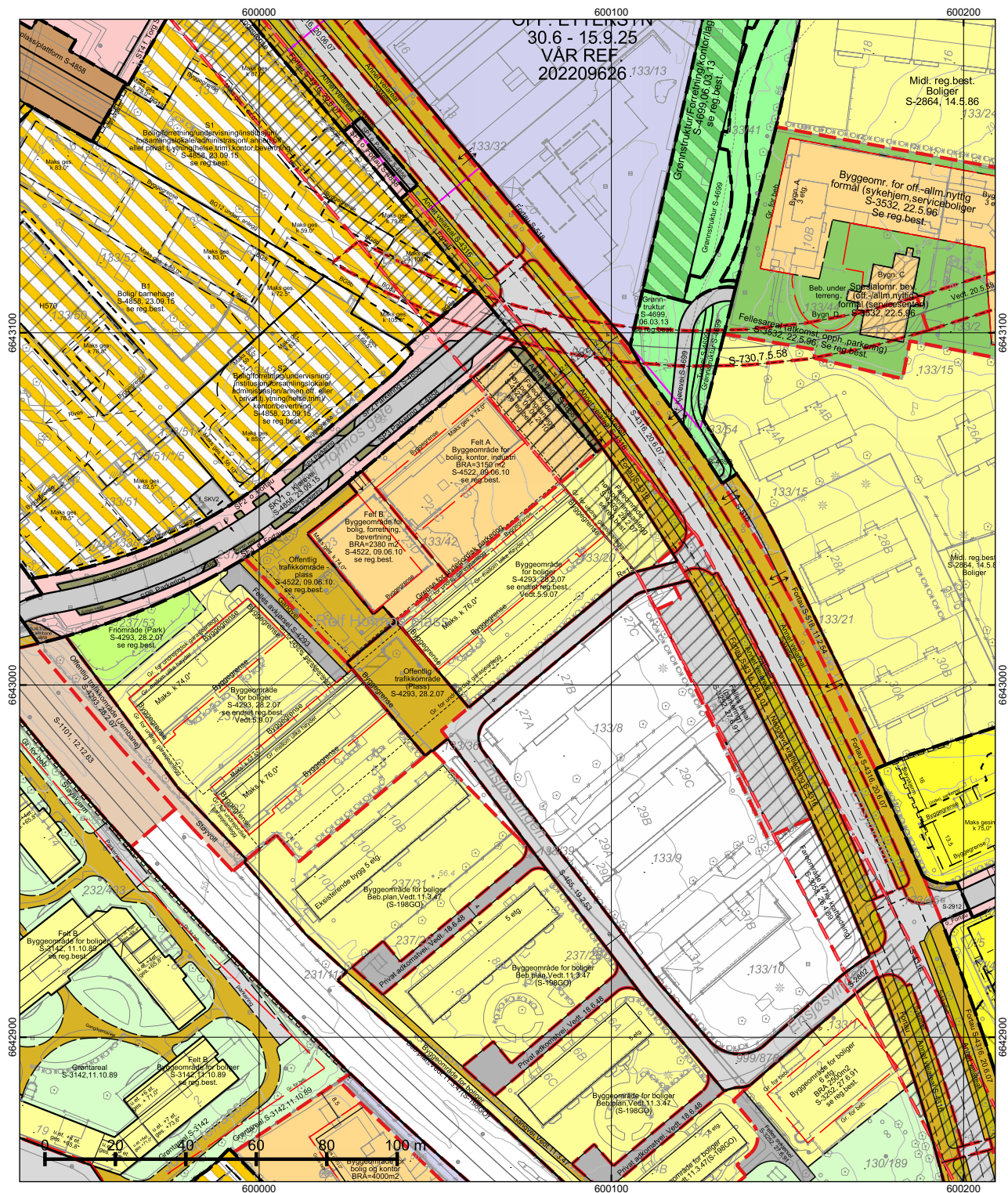
Områdeplaner 2, tett by


for Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder


Nils Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:

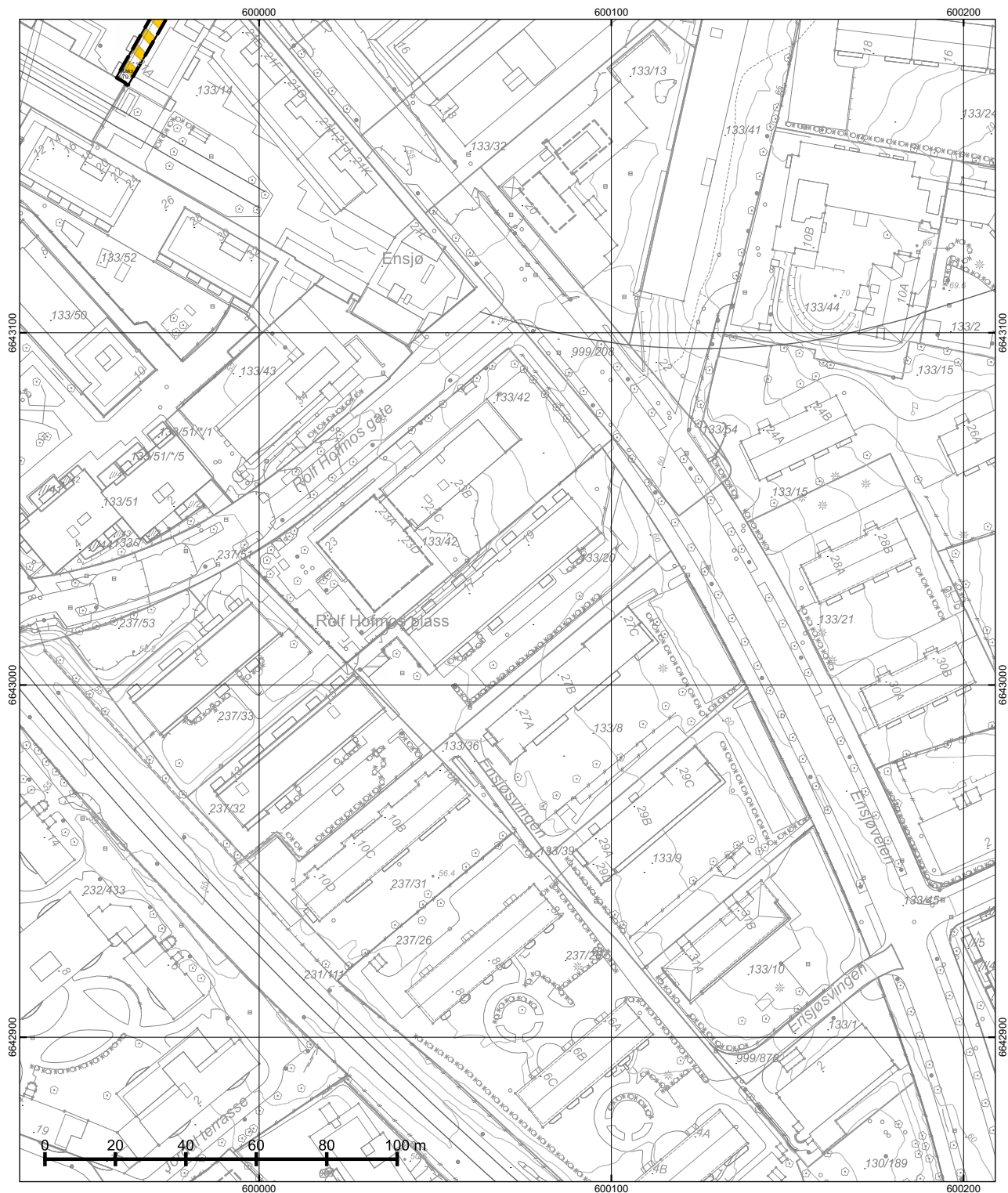
Ensjøveien 25 AS c/o OBOS Nye Hjem, PB 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 23.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydenes slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 152037/ 86525457 Adresse: Rolf Hofmos gate 17 Gnr/Bnr: 133/20 Deres ref.: Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

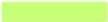
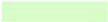
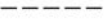
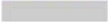
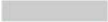
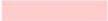
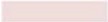
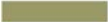
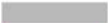
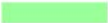
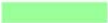
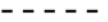
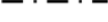


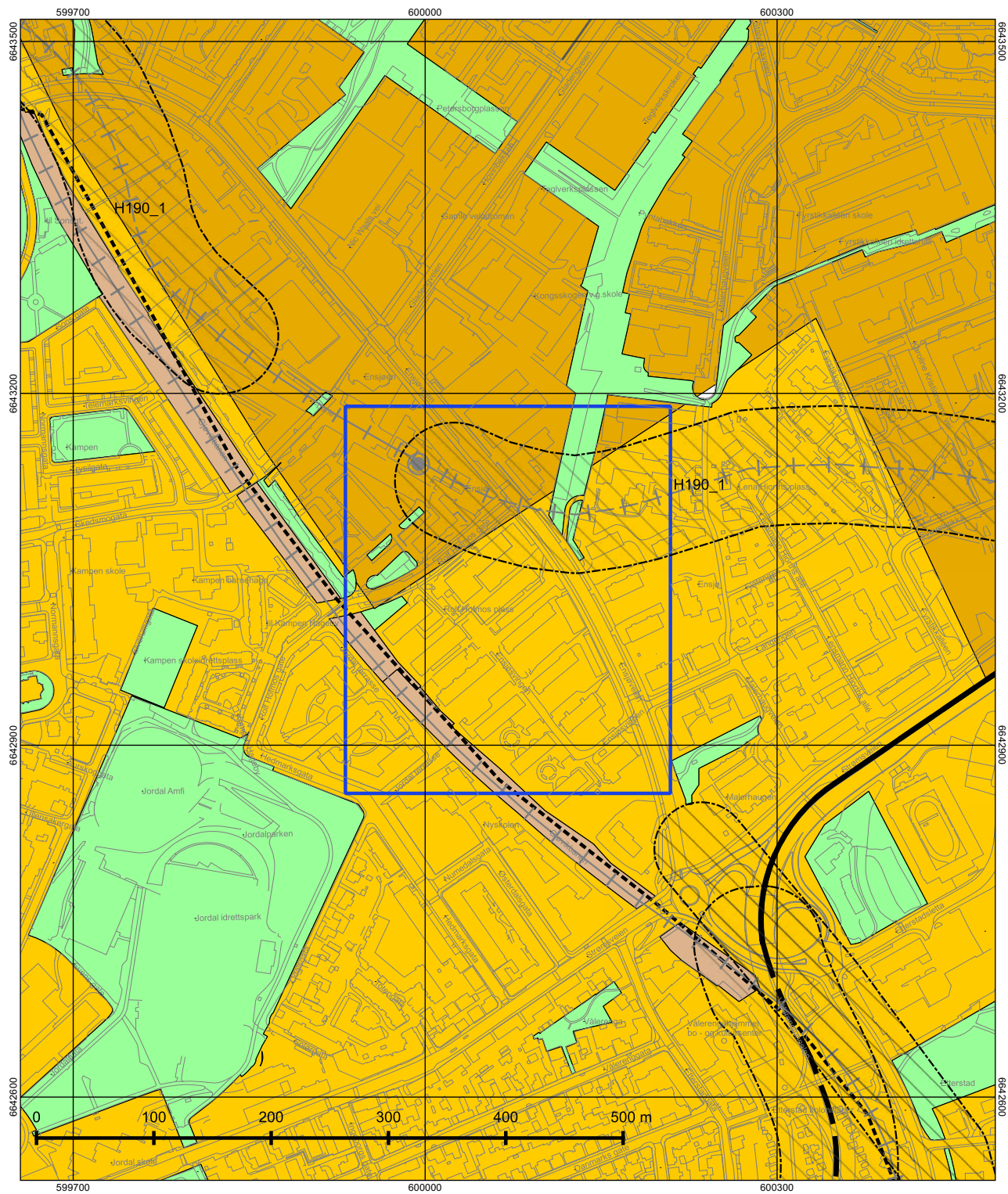
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 23.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 152037/ 86525457	Deres ref.:	
Adresse: Rolf Hofmos gate 17		Kommentar:	
Gnr/Bnr: 133/20			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RbFareOmråde
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	71 - Felles parkering		50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	72 - Felles lekeareal		56 - Underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		70 - Felles avkjørsel
	77 - Annet fellesareal		73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor		311 - Annet veiareal
	143 - Kontor/bolig		312 - Fortau
	149 - Offentlig/allmennting		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålavgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålsgrense
	335 - Torg		Foreløpig plan
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrense (ny lov)
	2010 - Veg		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		Grense for bebyggelse
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Beregnet senterlinje veg
	2014 - Gatetun		Bygningens avgrensing i beb. plan
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	2021 - Trase for jernbane		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Regulert stoy skjerm
	2025 - Holdeplass/plattform		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	2080 - Parkering		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3001 - Grønnstruktur		
	3031 - Turveg		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrense		Avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152037/86525457

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-465

Regulering av vei 500, Malerhaugen.

S-465 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195301461](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



S-4293

Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 25, Østerdalsgt. 11 og 13, som omreguleres til byggeområde for bollig, off trafikkomr.(plass, gangvei), off. trafikkomr. (jernbane), friomr. (park), fareomr. (høyspenningsanl.), fellesomr.(felles avkj)

Vedtaksdato: 28.02.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200306087](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V050907, 200306087

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endret reguleringsbestemmelse i Vedt.5.9.07 (V050907.doc), endring av paragraf 3.2.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENSJØVEIEN 25, ØSTERDALSGATA 11 OG 13. GNR. 133, BNR. 20 OG GNR. 237, BNR. 32 OG 33.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart nr. OP2-200306087, datert 21.04.2004, revidert 28.11.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
- Offentlig trafikkområde (plass, gangvei)
- Offentlig trafikkområde (jernbane)
- Friområde (park)
- Fareområde (høyspenningsanlegg)
- Fellesområder (felles avkjørsel)

§ 3. Byggeområde

3.1 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12600 m².

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter teller bruksarealet 50 %. Der avstanden er mindre enn 0,5 meter skal bruksarealet telle 0%.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyder er vist på plankartet. Heis- og trappehus kan tillates inntil maksimalt 3 meter over gesimshøyder. Rekkverk for takterrasser tillates over maks gesims, men forutsetts trukket noe tilbake på takflate. For Ensjøveien 25 tillates balkonger å krage utover byggegrense med inntil 1,8 m og inntil 2,0 m for Østerdalsgata 11 og 13. Utkraging utover formålsgrense tillates ikke.

3.3 Utforming

Bygningene kan utformes med en byggehøyde tilsvarende 6 etasjer, hvor den øverste etasjen er redusert/intrukket. Det benyttes kontrasterende flater og materialer, åpne hjørner og lette balkonger. Som fasademateriale benyttes tegl eller puss kombinert med glass og/eller platematerialer. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Svalganger tillates ikke. Parkering skal legges under terreng/bygg.

3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 10 % 1-roms, maksimum 25 % 2-roms, minimum 50 % 3-roms og minimum 15 % 4-roms. Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt mot nord eller nordøst. 1-roms leiligheter skal ha et minsteareal på 30 m² BRA.

3.5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Det kan vurderes tillatt etablering av flere parkeringsplasser dersom disse kan dokumenteres er plasser for beboere i gnr 133 bnr. 8, 9 10 og gnr.237 bnr.31 og 26, og at disse plassene er del av eiendommenes krav til parkeringsplasser i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm. 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

3.6 Utomhusplan og krav til uteoppholdsareal

Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelse. Utearealet skal utgjøre minimum 25 % av samlet bruksareal for leilighetene. Utomhusplanen skal vise avkjørsler, gangveier, oppholdsareal, lekeareal, håndtering av overflatevann, bearbeiding av nivåforskjeller samt belegg og beplantning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal støytiltak være utført og utomhusanlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

3.7 Forurensning

Krav til skjerming mot støy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4. Offentlig trafikkområde (plass, gangvei)

Plan for opparbeidelse av plass skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for byggetiltak i Ensjøveien 25 og Østerdalsgata 11. Plan for opparbeidelse av gangvei skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for Østerdalsgata 13.

§ 5. Offentlig trafikkområde (jernbane)

Det tillates oppført støyvoll på del av gnr.231 bnr. 111 for å skjerme uteområdene på bnr. 32 og 33. For øvrig gjelder S-1101, vedtatt 12.12.1963.

§ 6. Friområde (park)

Plan for opparbeidelse av park skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for byggetiltak i Østerdalsgata 13.

§ 7. Fareområde (høyspenningsanlegg)

I områdene som er markert som fareområde/kabeltrasé kan det ligge høyspentkabler/kraftkabler fra Viken Energinett i bakken. Før eventuell graving i bakken innenfor disse områdene, skal det foretas kabelpåvisning av Viken Energinett. Viken Energinetts regler for kabeltrasé skal til enhver tid etterkommes. Det skal foreligge samtykke fra Viken Energinett for alle tiltak innenfor fareområdene.

§ 8. Fellesområde (felles avkjørsel)

Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 237 bnr. 32, 133/20 og 237/33, og senere utskilte parseller fra disse.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse

9.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal nedlegging av høyspentkabel langs Ensjøveien, del av Tøyen - Abildsø være sikret.

9.2 Opparbeidelse av offentlig trafikkområde (plass) skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for viste enkeltvis byggetrinn i Ensjøveien 25 og Østerdalsgata 11. Tilsvarende skal gangvei være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for Østerdalsgata 13.

9.3 Parkmessig opparbeidelse av friområde(park) mot Rolf Hofmos gate og etablering av gangvei skal være opparbeidet til en standard som kommunen skal godkjenne, før midlertidig brukstillatelse gis for Østerdalsgata 13.

9.4 Etablering av støyvoll innenfor offentlig trafikkområde (jernbane) skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for Østerdalsgata 11 og 13.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260030 . Vår ref.: 0649-1-1021

Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 994036971
Andelseier: Chiem, Kai Jeu
Medeier:
Leilighetsnummer: 1021
Adresse: Rolf Hofmos Gate 17, 0655 OSLO
Andelsnummer: 104
Gnr. 133
Bnr. 20

Borettsinnskudd: Kr. 684 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1740275.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Individuell nedbetaling 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 man 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/innbetalingservice og til OBOS v/forvaltningskonsulent. Innbetalingservice vil besørge at det legges til kategori for garasjeplass på giro for felleskostnader. Forvaltningskonsulent 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:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207357723
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo 151 689 486,00
 Innfrielsesdato: 30.11.2059
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja
 Avdragsfrihet til og med november 2039

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207365807
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo 11 613 860,91
 Innfrielsesdato: 30.11.2039
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Lånenr.: 98207947776
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo 145 795,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2026
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 939,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann/varme	600,00	
Lån nr: 9820736580; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736580; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820735772; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735772; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	450,00	
Felleskostnader	2 459,00	
Kabel-tv/Bredbånd	430,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	93,-
Fradragsberettigede kostnader:	215,-
Annen formue:	4 908,-
Gjeld:	2 691,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207357723
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207357723)	

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207365807
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207365807)	

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207947776
Restsaldo:	812,58
Kapitalkostnader:	164,75
(sjekk avdragsfrihet tekst 98207947776)	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 812,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 betalingsstid. 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Grethe Elizabeth Neufeld, e-post: rolfhofmos@styrommet.no

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	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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. 8406,-, 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 <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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 borettslaget 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

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 handicapplass tilknyttet sin leilighet må akseptere bytte av plass med annen beboer som kan legge frem HC-tillatelse utstedt av kommunen. Sjøføren 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 karmen. 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 én 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 framtreddende 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 beslutes 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.

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 følger 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, sigarettneiper 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, syklist, rullestolbrukere og gåstolbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 karmen, 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 persienn 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 enhver 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, grønntanlegg 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:



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 protokollviter
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 karmen. 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 sjanse 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 eventuetsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

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

Kommunikasjon:

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

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

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

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

HMS

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

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

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

Driftstjenester/ serviceavtaler:

Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtaler om leveranse av driftstjenester. Disse avtalene fungerer relativt godt, og styret følger opp tjenesteleverandørene for å sikre at tjenestene utføres i tråd med avtalene. Vaktmester 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 slidedeler 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. Loddseiere 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 (gjør 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 borettslagets fellesområder skal brukes til husholdningssøppel.

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

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

Byggetekniske forhold:

AF bygg innrømmet utvidet garanti på 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 nødlis/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 slidedeler 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 unngå vanninntrenging 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 f.ilt. 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 godkjenning 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske 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
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 fratrasket 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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
DRIFTSINNETEKTER:					
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 DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

NOTE: 2**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**

Juriskisk 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 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 GJELDSBREV LÅN**

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 GJELDSBREV LÅN**-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. Estimater 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

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-132 561 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-132 561 000

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22

ENERGI AVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 596
SUM INNETEKTER	-1 174 596

KOSTNADER

Fjernvarme	1 215 370
SUM KOSTNADER	1 215 370

SUM ENERGI AVREGNING	40 774
-----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbetrag 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 ENERGI AVREGNING	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
Beregnete 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: oenf@obos.no

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

Nabolagsprofil

Rolf Hofmos gate 17 - Nabolaget Ensjo - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjo	3 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.3 km
Ensjo T	4 min
Linje 5N, FB5B	0.3 km
Helsfyr	14 min
T-bane, buss	1.1 km
Tøyen stasjon	16 min
Linje RE30, R31	1.4 km
Oslo Hospital	22 min
Linje 13, 19	1.8 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	6 min
495 elever, 21 klasser	0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	11 min
499 elever, 26 klasser	0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	15 min
351 elever, 17 klasser	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	10 min
386 elever, 27 klasser	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	10 min
616 elever, 46 klasser	0.8 km
Etterstad videregående skole	9 min
588 elever, 41 klasser	0.7 km
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

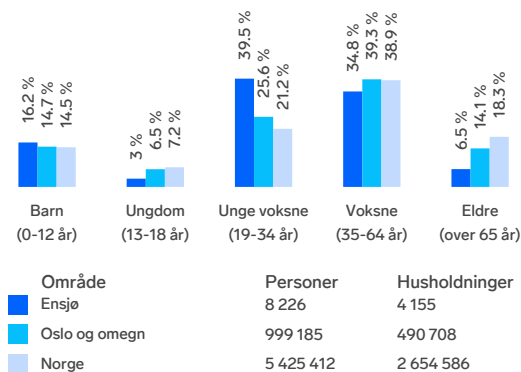
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ensjo Torg barnehage (0-5 år)	3 min
62 barn	0.3 km
Kardemomme barnehage (0-5 år)	4 min
50 barn	0.3 km
Kampen barnehage (1-5 år)	5 min
80 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Jordal	3 min
Spar Ensjo	3 min



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 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



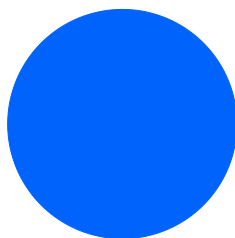
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	6 min	0.4 km
	Kampen skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Fresh Fitness Ensjo	4 min	
	SATS Kampen	6 min	

Boligmasse



100% blokk

«En liten grønn oase "midt i byen"»

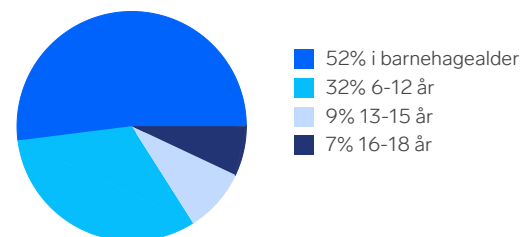
Sitat fra en lokalkjent

“

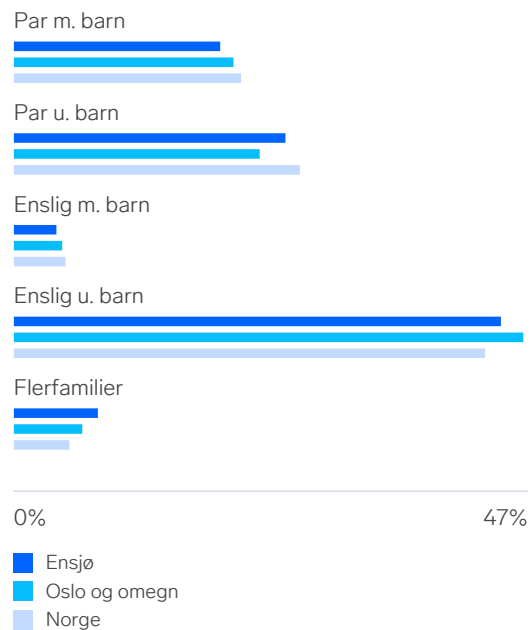
Varer/Tjenester

	Fyrstikketorget	10 min
	Vitusapotek Ensjo Torg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

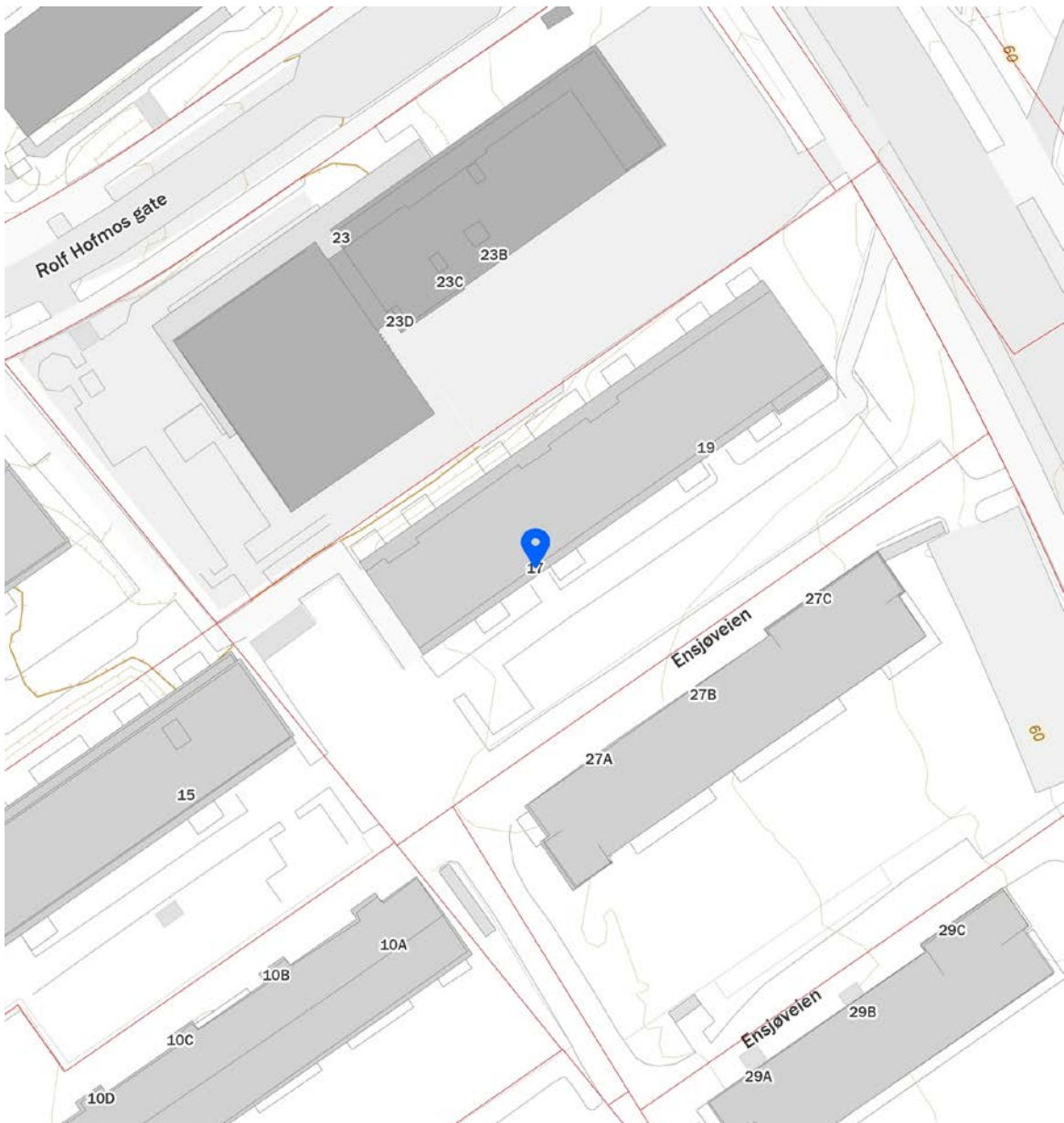
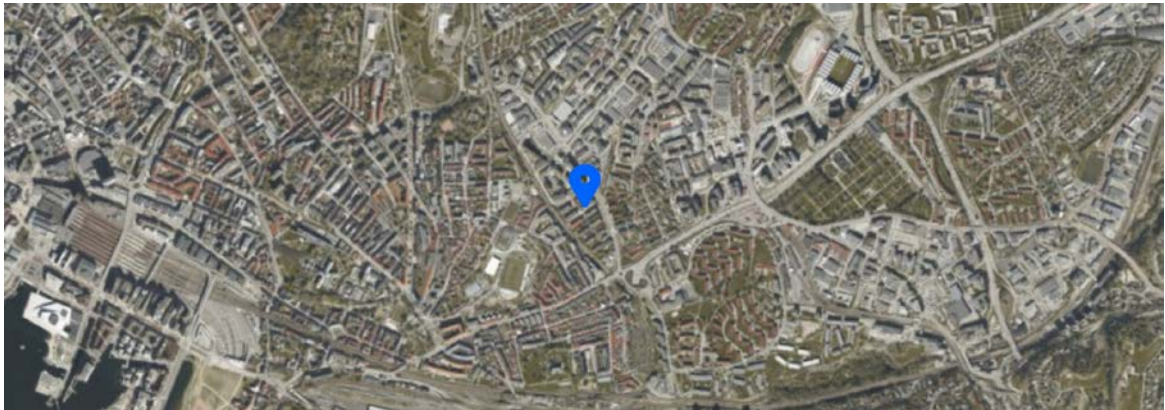


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



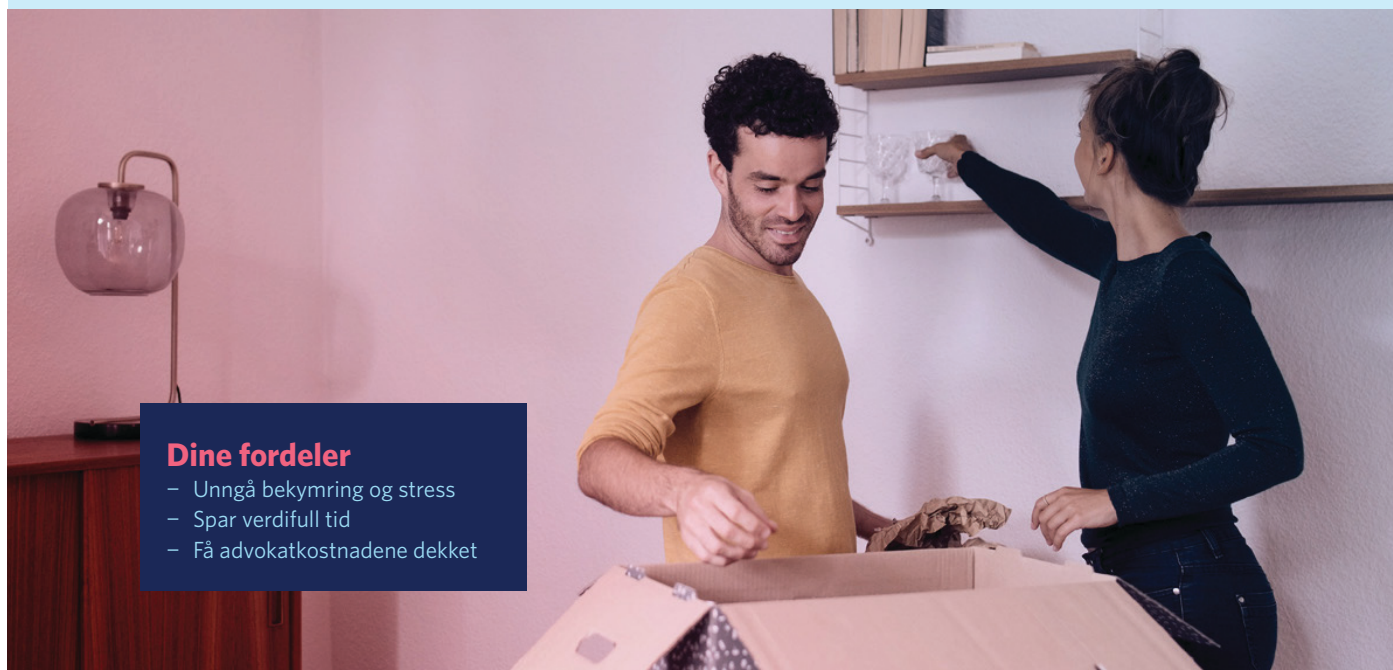
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING