



Velkommen til

Rolf Hofmos gate 17,  
0655 Oslo



Velkommen til

Rolf Hofmos gate 17,  
0655 Oslo

# Lys 3-roms i 4. etg på Ensjø | Stilrent kjøkken fra 2019 | Balkong på 7,8 m<sup>2</sup> | Fjernvarme & god lagring | Garasje plass!

Velkommen til Rolf Hofmos Gate 17! En lys og moderne 3-roms andelsleilighet med god planløsning og oppgradert standard.

Her bor du sentralt og tilbaketrukket på Ensjø, med alt av servicetilbud rett utenfor døren. T-banen er kun tre minutter unna og tar deg raskt til sentrum. Nærområdet byr på dagligvarebutikker, hyggelige spisesteder og flere treningsentre. Fra den romslige stuen er det utgang til en herlig, nordvestvendt balkong.

Høydepunkter:

- Stilrent IKEA-kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Garasje plass
- God og arealeffektiv planløsning
- Nordvestvendt balkong på ca 8 m<sup>2</sup>
- A-konto fyring (fjernvarme) og varmtvann inkludert
- To soverom og god lagringsplass i innvendig og ekstern bod
- Sikringsordning for felleskostnader via OBOS



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Oliver Bruksås**  
avdelingsleder/eiendomsmegler  
Tlf: 911 18 798  
E-post: [oliver.bruksaas@em1ostlandet.no](mailto:oliver.bruksaas@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 700 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	652
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	5 700 652
<u>Omkostninger</u>	kr	9 496
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	5 710 148
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	3 739

<u>BRA Total/BRA-i</u>	59/53 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2009
<u>Etasje</u>	4
<u>Energimerking</u>	Bokstav: C, farge: Lys grønn



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Rolf Hofmos gate 17, 0655 OSLO

### Registerbetegnelse

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

, andelsnr. 138 i Rolf Hofmos Borettslag med orgnr.: 994036971 i Oslo kommune.

### Etasje

4

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Med en attraktiv beliggenhet i det transformerte og moderne nabolaget Ensjø, bor du sentralt med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Fra balkongen har du utsyn over et urbant og levende miljø, samtidig som området er rolig og tilbaketrukket. Dette er et nabolag som kombinerer det beste fra bylivet med en effektiv og komfortabel hverdag.

Hverdagslogistikken er usedvanlig enkel. De daglige innkjøpene gjør du hos Kiwi eller Spar, begge kun tre minutters gange fra leiligheten. Med flere barnehager som Ensjø Torg og Kardemomme i samme korte gangavstand, blir morgenleveringen smidig. Skoler som Kampen skole og Fyrstikkalleen skole ligger også i nabolaget. For trening og aktivitet finnes både SATS og Fresh Fitness, i tillegg til Jordal med skatepark og idrettsanlegg, alt innenfor en kort spasertur.

Kollektivtilbudet er en av områdets store fordeler. Ensjø T-banestasjon er bare noen få minutter unna til fots, og herfra tar alle linjene deg raskt til sentrum og andre deler av byen. Denne effektive forbindelsen gjør arbeidsreisen og byturene svært enkle. Samtidig gir nærheten til grønne lunger som Tøyenparken og turstiene langs Alnaelva i Svartdalsparken flotte muligheter for rekreasjon og avkobling i helgene.

Ensjø er i en spennende utvikling, og det etableres stadig nye serveringssteder og tilbud. Samtidig er veien kort til den sjarmerende trehusbebyggelsen på Vålerenga og Kampen, hvor du finner koselige kafeer og spisesteder som Smia. Området kombinerer det nye og moderne med nærhet til etablerte og historiske bydeler, noe som gir en unik og variert boopplevelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Andelsleilighet

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 59 m<sup>2</sup>  
TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod  
4. etasje  
BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré, bad, gang, bod, stue/kjøkken, to soverom

TBA fordelt på etasje  
4. etasje  
8 m<sup>2</sup> Nordvestvendt balkong

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).  
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 8 m<sup>2</sup>. Romhøyde målt i stue er 2,51 m. Eier disponerer kjellerbod merket 4021 på 6 m<sup>2</sup>.

Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

### **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

### **Antall bad**

1

### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.02.2026.

#### **Bygning:**

3-roms andelsleilighet med byggeår 2009. Bygningen er over 5 etasjer og kjeller, oppført i 2009 i betong-, mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk. Etasjeskiller er i betong. Bygningen har kjeller oppført i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

#### **Vinduer:**

Vinduer med isolerglass fra 2009.

#### **Dører:**

Balkongdør med isolerglass fra 2009. Entrédør med brann- og lydklassifisering. Innvendige dører er eldre malte innerdører.

#### **Balkong/terrasse:**

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 7,8 m<sup>2</sup>, med tre-fliser på gulv. Rekkverk i stål- og plateutførelse.

#### **VVS-installasjoner:**

Vannledninger er et rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap og utløp i baderomshimling. Interne avløpsrør er i plast. Felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

#### **Ventilasjon:**

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og via kjøkkenventilator. Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler. På badet er det avtrekksventil i himling og tilluft under dørblad. Kjøkkenet har ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem.

#### **Tekniske detaljer:**

Oppvarming med gulvvarme i bad. Oppvarming basert på radiatorer fra fellesanlegg/fjernvarme. Dørtelefon er installert.

#### **Kjellerbod:**

Eier disponerer kjellerbod merket 4021 på 5,8 m<sup>2</sup>.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap i bod har 6 fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

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

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det foreligger samsvarserklæring for oppføring av boligen. Samsvarserklæring fra 2019 opplyser følgende: Montert stikkontakter over kjøkken benk, koblet på 25A stikk på eksisterende stikk for komfyr. Strømarbeider i forbindelse med tilbakeføring av opprinnelig soveroms vegg. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette men det foreligger sluttkontroll, risikovurdering og faktura fra utførende elektriker.

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 varmtvannsbereider, 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 sikringssskap 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:

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er registrert skjolder i enkelte fliser i dusjonen samt riss i enkelte fuger. Skjolder i fliser kan skyldes produksjonsfeil eller svakhet i glasur/overflate. Riss i fuger kan være relatert til normale bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdene vurderes i hovedsak å ha estetisk betydning og indikerer ikke nødvendigvis svikt i underliggende konstruksjon. Rengjøring eller lokal utskifting av berørte fliser kan vurderes ved behov. Omfuging kan utføres der riss er mest fremtredende.

- Bad - Overflater Gulv | Det er registrert misfarging og slitasje i fuger. Forholdet vurderes som overflaterelatert og har i hovedsak estetisk betydning. Slitasje er typisk for fuktutsatte områder

og normal bruk over tid. Rengjøring og eventuelt overflateforbedring kan vurderes ved behov. Forholdet kan ellers aksepteres som normal bruksslitasje.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Baderommet er 17 år og nærmer seg intervallet av forventet levetid. Membran er vurdert til TG 2 grunnet alder og forventet levetid. Alder tilsier økt sannsynlighet for redusert funksjon over tid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt på befaringsdagen, foreligger det aldersrelatert usikkerhet knyttet til membranens videre levetid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom det ikke foreligger tegn til lekkasje. Tilstanden bør følges opp, og utskifting vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Helse, miljø og sikkerhet

**\*\*Vurdering av avvik:\*\***

\* Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**\*\*Konsekvens/tiltak\*\***

\* Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt for lading av elbil, hvor andelseier dekker installasjons- og brukskostnader. Utleie av parkeringsplasser kan skje internt, eller eksternt etter søknad til styret.

### **Standard**

Dette er en gjennomgående velholdt og oppgradert 3-roms leilighet i en bygning fra 2009. Boligen har en arealeffektiv planløsning og har blitt vesentlig modernisert de siste årene, med blant annet et nytt kjøkken i 2019 og nytt, herdet tregulv i 2023. Leiligheten fremstår med en tidsriktig og helhetlig standard, klar for en ny eier.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

Leiligheten har en nordvestvendt balkong på 7,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 5,8 m<sup>2</sup>.

### **Byggeår**

2009

### **Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Satt opp vegg til lite soverom (Proff Elektro AS, sluttkontroll, risikovurdering og faktura foreligger for elektrisk arbeid)
- Byttet gulvlist
- Byttet blandebatteri i dusj
- Malt deler av leiligheten

2024:

- Malt deler av leiligheten

2023:

- Rev vegg til lite soverom og la nytt gulv (herdet tregulv) i hele leiligheten unntatt innvendig bod (Proff Elektro AS)
- Installert skyvedørgarderobe fra Baus AS mellom innvendig bod og gang

2022:

- Nye skap fra IKEA på soverom

2021:

- Malte stue og gang

2019:

- Byttet kjøkken til IKEA kjøkken og Villavent vifte (Pluggen Elektro AS og Rør og Kjøkken AS, samsvarserklæring fra 2019 for montering av stikkontakter over kjøkkenbenk)
- Utbedring etter vannlekkasje i stue, inkludert ny parkett (Rørleggersentralen AS, Recover Nordic)

2018:

- Malte vegger i stue og begge soverom
- Byttet baderomsinnredning til IKEA
- La treheller fra IKEA på balkonggulv

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:

- Installert GTE-PRO delstrømsfilter med pumpe, magnet og vakuumavgasser på sirkulasjonsvannet til radiatorvannet, inkludert automatisk påfyllingsløsning

2024:

- Mindre utbedringsarbeider på takene

- Maling av enkelte korridorer

2023:

- Installert røykdetektorer i alle bodområder

- Installert seriekoblede brannvarslere i annenhver etasje i korridorene

- Fjernet brannslanger i boenhetene og erstattet med miljøslukkere

- Installert nye LED-baserte nøddlys, markeringslys og ledelys i alle blokker

- Byttet blandeventil for varmtvann

- Tettet sprekker i garasjegulvet/taket mellom U2 og U3

- Store reparasjonsarbeider på flåteanleggene i U2 og U3

- Mindre utbedringsarbeider på takene

2022:

- Nye sykkelstativ ved nr. 15 og nr. 17

- Ekstra benk ved nr. 17

- Spyling av alle bunnledninger

- Utvidet wifi i garasjen

2021:

- Maling av alle fasader, beising av trepanel, utskiftning av råtne paneler og maling av vinduer

- Installert AMS-målere for strøm i alle boenheter

- Installert nye radiatormålere og varmtvannsmålere

2020:

- Beising av trepanel på østsiden av blokkene og enkelte verandaer

- Byttet hengsler på alle hovedinngangsdører

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

- Graving/tetting ved ventilasjonsrør i nr. 19

- Reparasjon og utskiftning av slidedeler på flåteanlegget i garasjen

- Overhaling og utskiftning av slidedeler på det automatiske parkeringsanlegget

2019:

- Maling av vegger i garasjen, samt enkelte korridorer og dører

- Klamring/utbedring av enkelte innvendige nedløpsrør

- Heving av asfaltkant ved garasjenedkjøring og dør ved garasje for å unngå vanninntrenging

- Byttet alle armaturer i korridorene til sensorbaserte LED-armaturer

2016:

- Byttet armaturer i bodarealer

2015:

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

## Tomteforhold

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

Tomtestørrelse 3211 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomten

Borettslagets tomt på 3211 m<sup>2</sup>.

Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg og beplantninger til beboernes

benyttelse.

## Økonomi

### Pris

Prisantydning Kr 5 700 000,-  
Andel fellesgjeld Kr 652,-  
Omkostninger Kr 9 496,-  
Totalpris inkl. omk. Kr 5 710 148,-

### Kjøpsomkostninger

Kr. 5 700 000 Prisantydning  
Kr. 652 Andel av fellesgjeld  
Kr. 5 700 652 Pris inkl. fellesgjeld

### Omkostninger

Kr. 545 Tinglysing av hjemmelovergang  
Kr. 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)  
Kr. 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett  
Kr. 9 496 Sum omkostninger

Kr. 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)  
Kr. 18 096 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Andel felleskostnader

Kr 3 739,- per måned.

### Felleskostnader inkluderer

Totalt felleskostnader er kr 3 739,- per måned. Dette inkluderer varmtvann og varme (a-konto), kabel-TV/bredbånd, garasje, kommunale avgifter, eiendomsskatt og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 459,-
- Varmtvann/varme (a konto): kr 400,-
- Kabel-tv/Bredbånd: kr 430,-
- Garasje: kr 450,-

Kostnader til varmtvann og fyring betales som et a-konto beløp og avregnes årlig per 31. desember basert på målt forbruk. Ved utflytting skjer avregning samtidig med de andre andelseierne.

Borettslagets lån har flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer.

### Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 652  
Andel fellesgjeld pr. dato: 11.02.2026

### Lånebetingelser fellesgjeld:

Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånennummer: 98207357723  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 11.02.2026: kr 151 689 486,00  
Andel av saldo: kr 0,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2059  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,89%  
Avdragsfrihet til og med november 2039.

Bank: OBOS-banken AS  
Lånennummer: 98207365807  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 11.02.2026: kr 11 562 581,91  
Andel av saldo: kr 0,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2039  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,89%

Bank: OBOS Boligkreditt AS  
Lånennummer: 98207947776  
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år  
Restsaldo pr. 11.02.2026: kr 116 891,00  
Andel av saldo: kr 652,16  
Innfrielsesdato: 30.05.2026  
Type Rente: Flytende rente  
Rente: 4,89%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Det er IN-ordning på lånene i OBOS-banken (98207357723 og 98207365807), men ikke på lånet i OBOS Boligkreditt. For denne andelen er de aktuelle IN-lånene allerede nedbetalt. Fristene for å innfri IN-lån er 28. februar og 30. august.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

### **Andel Fellesformue**

Kr 813 datert 31.12.2025.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter, inkludert vann- og avløpsavgift samt renovasjonsavgift, er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt er også inkludert og kreves inn via felleskostnadene.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 1 357 039 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 428 156 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Bygningsforsikring**

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring Nuf. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

### **Polisenummer**

1740275

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Andel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus datert 22.07.2010.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for utvidelse av brannalarmanlegg datert 18.01.2024.

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

### **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.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, fellesområde (felles avkjørsel) og fareområde (høyspenningsanlegg) i henhold til reguleringsplan S-4293 «Endret reguleringsplan med reg.best. for Ensjøveien 25, Øster- dalsgt. 11 og 13», vedtatt 28.02.2007. I henhold til planens bestemmelser § 8 er felles avkjørsel felles for eiendommene gnr. 237 bnr. 32, 133/20 og 237/33.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplaner. Dette gjelder S-3058 «Reguleringsområde for fareområde (trase for 47 kv kraftledning) fra Abildsø til Tøyen», vedtatt 26.04.1989, og S-465 «Regulering av vei 500, Malerhaugen», vedtatt 19.02.1953. Disse kan være helt eller delvis erstattet av nyere planer.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Dette er en tematisk plan som utgjør en del av det overordnede plangrunnlaget.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:

- 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.
- Hensynssone H190\_1 (Andre sikringssoner): Sonen er fastsatt i kommuneplanen og er relatert til nærhet til jernbane. Spesifikke restriksjoner er ikke beskrevet i de vedlagte dokumentene.

Eiendommen ligger i Ensjø-området, som er et av Oslos store byutviklingsområder. Området gjennomgår en omfattende transformasjon fra et tidligere industri- og bilpreget område til en ny, urban bydel med hovedvekt på boliger, parker og servicefunksjoner. Reguleringsplan S-4293 er en del av denne utviklingen.

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.

### **Radonmåling**

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

### **Heftelser**

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  
Pantlaster: OBOS BBL  
ORG.NR: 937 052 766  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/714686-1/200 15.06.2021 PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 1 600 000

Panther: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/109448-1/200 29.01.2026 PANTEDOKUMENT  
Beløp: NOK 800 000  
Panther: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

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 overbeholdt 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 en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Tjenesten inkluderer en TV-pakke og bredbånd med hastighet på 250/200 Mbps. Kostnaden for dette er kr 430,- per måned og er spesifisert som en egen post i felleskostnadene.

#### **Borettslag**

Rolf Hofmos Borettslag

#### **Om borettslaget**

Rolf Hofmos borettslag er et samvirkeforetak som består av 165 andeler. Borettslaget er tilknyttet OBOS og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra årsmøtet avholdt 5. til 8. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024.
- Vedtak om styrehonorar på kr 150 000.
- Endringer i vedtektenes § 5.1 og § 5.2 om vedlikeholdsplikt.
- Endring i vedtektenes § 4.2 som tillater korttidsutleie i inntil 30 dager.
- Endring i ordensreglene § 2, slik at støyende arbeid ikke er tillatt etter kl. 21:00 på hverdager.
- Endring i ordensreglene § 6 om montering av markiser/zip-screens og midlertidig skjerming på balkonger.
- Valg av nye tillitsvalgte.

Det må påregnes fremtidig utskiftning av det automatiske parkeringsanlegget, da mange motorer er slitt. Kostnaden er per i dag anslått til ca. 13 millioner kroner, og det forventes at prisen vil stige. Styret vil også utarbeide retningslinjer for montering av zip-screens på balkonger.

Borettslaget har sykkelstativer og redskapsboder i hver oppgang. Noen andelseiere har kjøpt ekstra boder i garasjeanlegget, og styret har adgang til å etablere flere boder i fellesområder i kjelleren. Det er et automatisk parkeringsanlegg med kameraovervåking. Vaktmester- og gartnertjenester leveres av Vaktmester Øst.

Det er ikke tillatt med støyende arbeid som boring og banking på hverdager mellom kl. 21:00 og 07:00, og på søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt. Bruk av vaskemaskin og høy musikk er ikke tillatt etter kl. 23:00. Forandringer som berører bygningens eksteriør, som oppsetting av private antenner og markiser, krever styrets skriftlige samtykke. Bruk av trekullgrill og engangsgrill på veranda og terrasse er ikke tillatt.

Kun fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer som kommuner, stiftelser o.l. kan eie opptil ti prosent av boligene, mens andre juridiske personer kan eie inntil fem prosent.

#### **Organisasjonsnummer**

994036971

#### **Andelsnummer**

138

#### **Forretningsfører**

OBOS

#### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i boligbyggelaget (OBOS) har forkjøpsrett ved eierskifte. Internt i borettslaget gjelder forkjøpsretten etter ansiennitet.

#### **Gebyr forkjøpsrett**

8406

#### **Styregodkjenning**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke

godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område, og eier må umiddelbart fjerne ekskrementer. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser. Styret kan kreve dyret fjernet ved berettigede klager.

#### **Beboernes forpliktelser**

Borettslaget arrangerer dugnad. Beboerne oppfordres til å holde fellesarealene ryddige og ikke hensette søppel eller gjenstander der.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på kr 10 351 277,-, hvorav kr 9 409 215,- er ekstraordinære innbetalinger på fellesgjeld (IN). Resultatet ble overført til egenkapitalen. Borettslagets disponible midler var kr 725 169,- per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 viser et forventet årsresultat på kr 1 254 800,-.

Ett av borettslagets lån har en avdragsfri periode som utløper i november 2039. Når avdragsbetalingen starter, vil kapitalkostnadene øke for de andelene som er tilknyttet dette lånet. For denne spesifikke andelen er andelen av dette lånet nedbetalt, og det vil derfor ikke medføre en økning i kapitalkostnadene.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med fjernvarme via radiatorer. Det er gulvvarme med termostatstyrte varmekabler på badet. Felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

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

### **Energimerking**

Energifarge Lys grønn og bokstav C.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke

godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

## Takst og tilstand

### Bygningssakkyndig

Fredrik Hauki

frha@taksator.no

918 35 912

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.02.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Flekker på fliser i dusj som var der da jeg kjøpte og som ikke lar seg vaske bort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri i dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Det ble funnet faraomaur i en leilighet i bygget og Anticimex har derfor plassert ut feller i alle leiligheter. Ikke funnet noe i min leilighet på første eller andre sjekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut limfeller i alle leiligheter i den oppgangen det ble funnet.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja.

Vannlekkasje i overgang fra slangen til kjøkkenkran og vanninntaksslangen. Her var det skrudd på en messingovergang og det lakk pga mangelfull gjengetråd. Det lakk ca 1 dråpe i sekundet og dette medførte skade på skap og misfarging på parkett. Vi informerte rørlegger om at det var rørlegger fra firmaet Rør & Kjøkken som var der tidligere samme uke og montert kjøkkenkranen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørleggersentralen AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi ringer firmaet mens rørleggersentralen var tilstede, og vi fikk klarsignal av Rør & Kjøkken om å utbedre lekkasjen. Rørleggersentralen demonterte overgang og dro på ny gjengetråd. Han koblet til oppvaskmaskin og kjørte et kortprogram. Vann ble påsatt og testet ok.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Recover Nordic

Beskrivelse av arbeidet: Riving av vannskadet gulv Riving av benkeskap Tørking av betonggulv Tømrerarbeid: Nytt parkettgulv 3 stavs, med underlag Nytt 60 benkeskap D/R oppvaskmaskin

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rør og kjøkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkkenkrana etter bytte av kjøkken

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: installasjon og reparasjon etter riving av soveromsvegg mellom soverom og kjøkken

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: installasjon og reparasjon etter reinstallerings av soveromsvegg mellom soverom og kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Pluggen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: el installasjon etter bytte av kjøkken

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

30. januar ble det målt i flere leiligheter i 1.etg. I to rom fra tre av leilighetene ble det oppdaget nivåer over den anbefalte tiltaksgrensen. 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  $113 \pm 46$  Bq/m<sup>3</sup>

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja.

Tilstandsrapport fra Fredrik Hauki V. Taksator AS

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja.

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 garasje plass i årene som kommer for å dekke vedlikehold og sparing til utskiftning.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Revet vegg mellom lite soverom og kjøkken/stue, samt lagt nytt gulv i hele leiligheten ekskludert innvendig bod og bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Reinstallert vegg mellom lite soverom og stue /kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkeninnredning til IKEA innredning samt ny avtrekkshette på kjøkken

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Har malt hele eller deler av leiligheten i 2018, 2021, 2024 og 2026

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulvlist

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Installert skyvedørsgarderobe fra Baus mellom gang og innvendig bod

**Eier**  
Andelseier

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

## **Finansiering**

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## **Megler**

### **Oppdragsansvarlig**

Oliver Bruksås

avdelingsleder/eiendomsmegler

[oliver.bruksaas@em1ostlandet.no](mailto:oliver.bruksaas@em1ostlandet.no)

Tlf: 911 18 798

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

































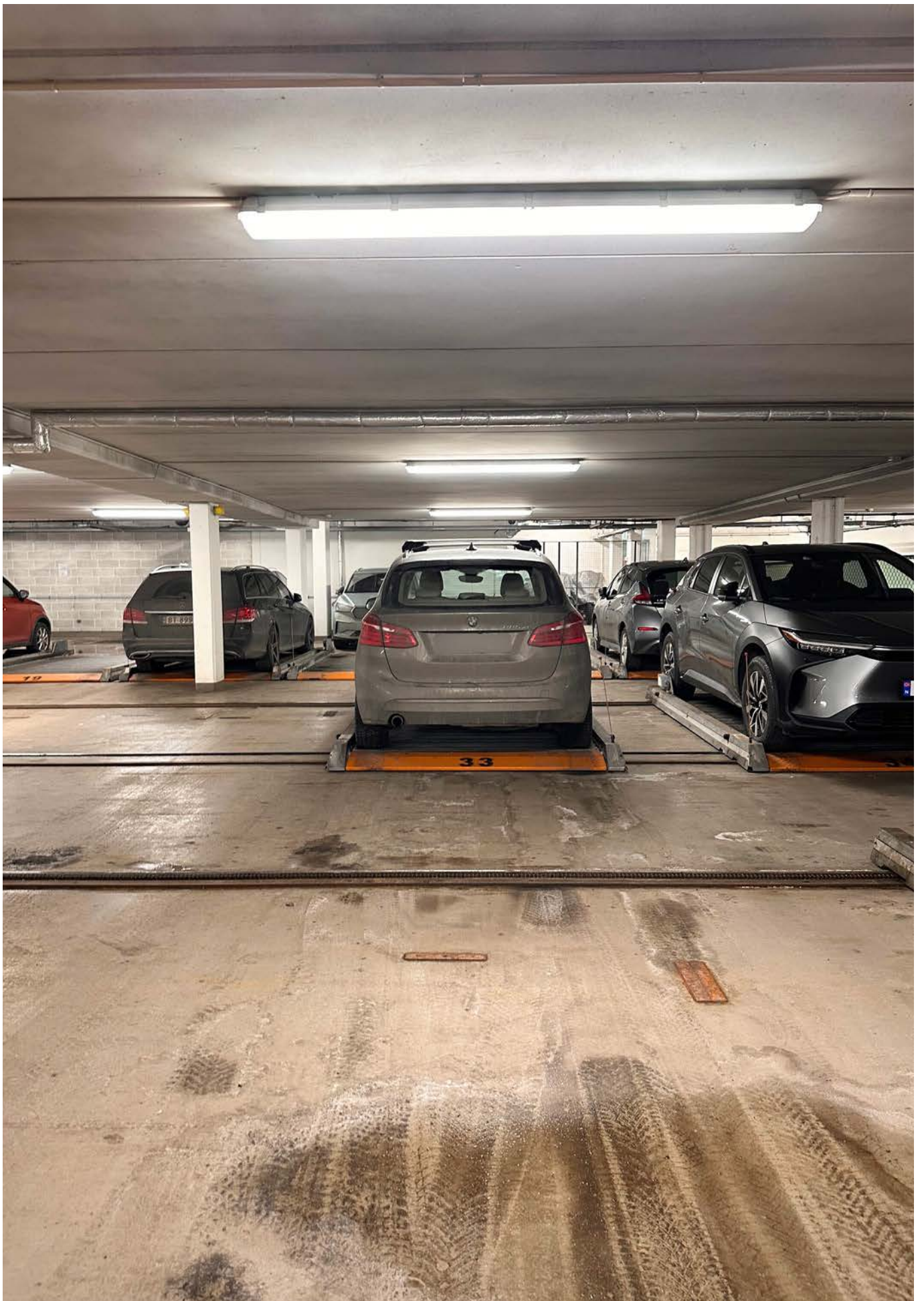












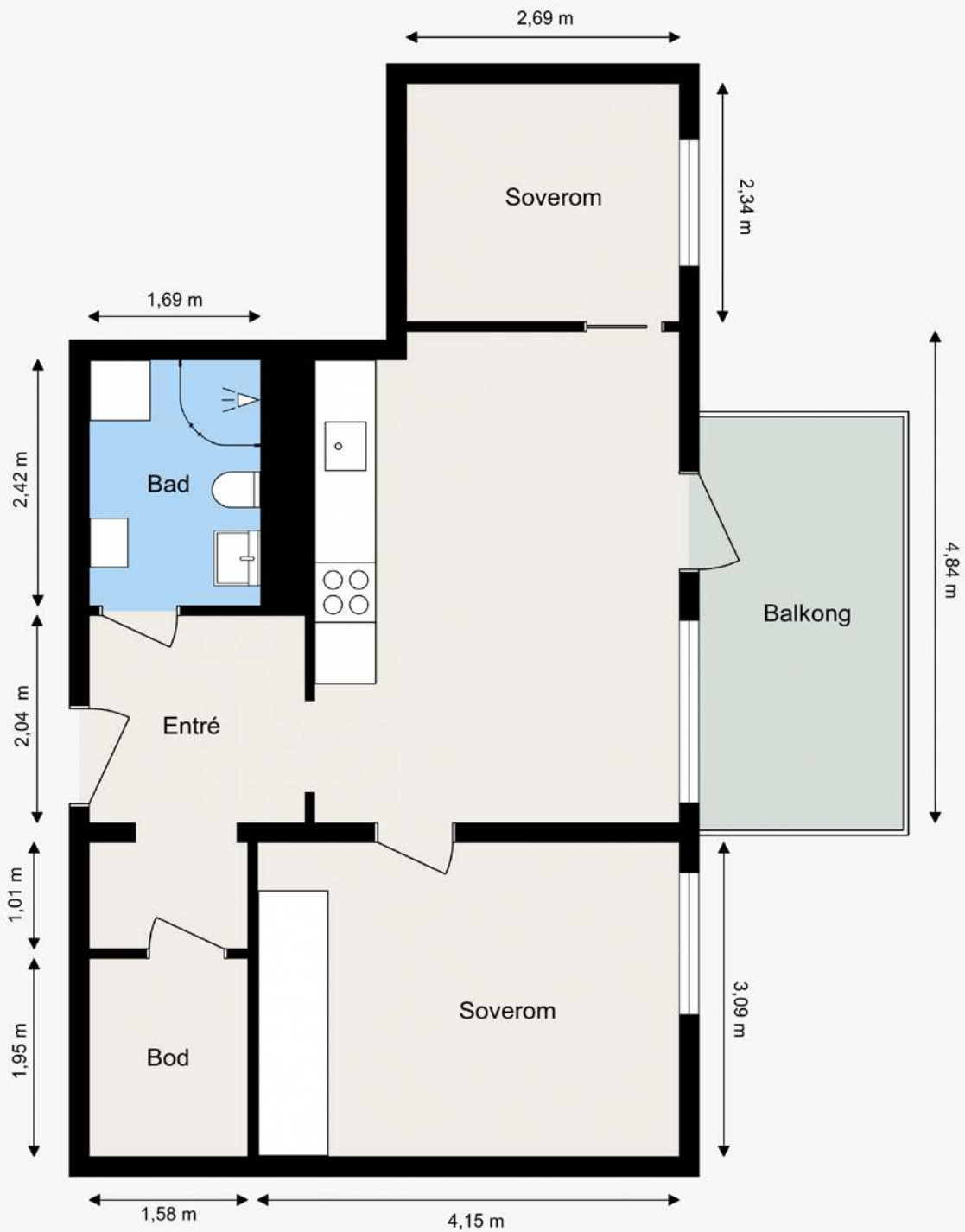








# Plantegning



4. Etasje  
Rolf Hoffmoes vei 17



**Fredrik Hauki**  
**Takstingenør / Tømremester**  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. bade-destamp, 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# ROLF HOFMOS GATE 17

Nabolaget Ensjø - vurdert av 334 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Ensjø</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Ensjø T</b> Linje 5N, FB5B	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>16 min</b>	1.4 km
<b>Oslo Hospital</b> Linje 13, 19	<b>22 min</b>	1.8 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>8 min</b>	4.3 km

## SKOLER

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



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

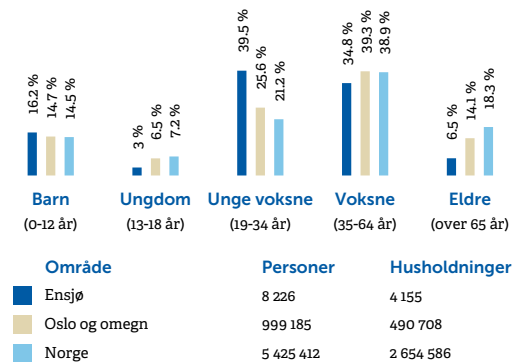
Veldig bra 84/100



## NABOSKAPET

Høflige 66/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Ensjø Torg barnehage (0-5 år)</b> 62 barn	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Kardemomme barnehage (0-5 år)</b> 50 barn	<b>4 min</b>	0.3 km
<b>Kampen barnehage (1-5 år)</b> 80 barn	<b>5 min</b>	0.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Jordal</b>	<b>3 min</b>
<b>Spar Ensjø</b>	<b>3 min</b>



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

<b>Jordal ballbane og skatepark</b>	<b>6 min</b>	0.4 km
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill		
<b>Kampen skole</b>	<b>7 min</b>	0.5 km
Aktivitetshall		
<b>Fresh Fitness Ensjø</b>	<b>4 min</b>	
<b>SATS Kampen</b>	<b>6 min</b>	

## BOLIGMASSE



100% blokk



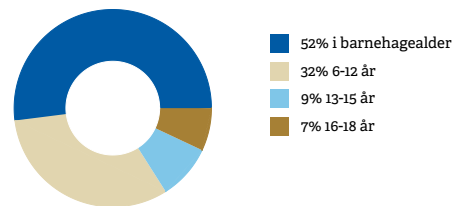
«Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

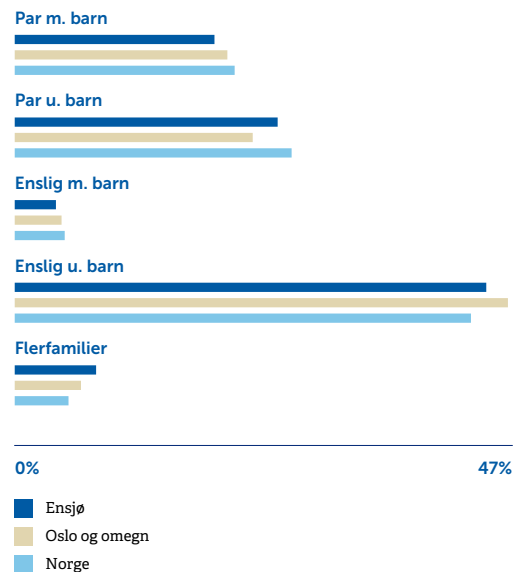
## VARER/TJENESTER

<b>Fyrstikkertorget</b>	<b>10 min</b>
<b>Vitusapotek Ensjø Torg</b>	<b>3 min</b>

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

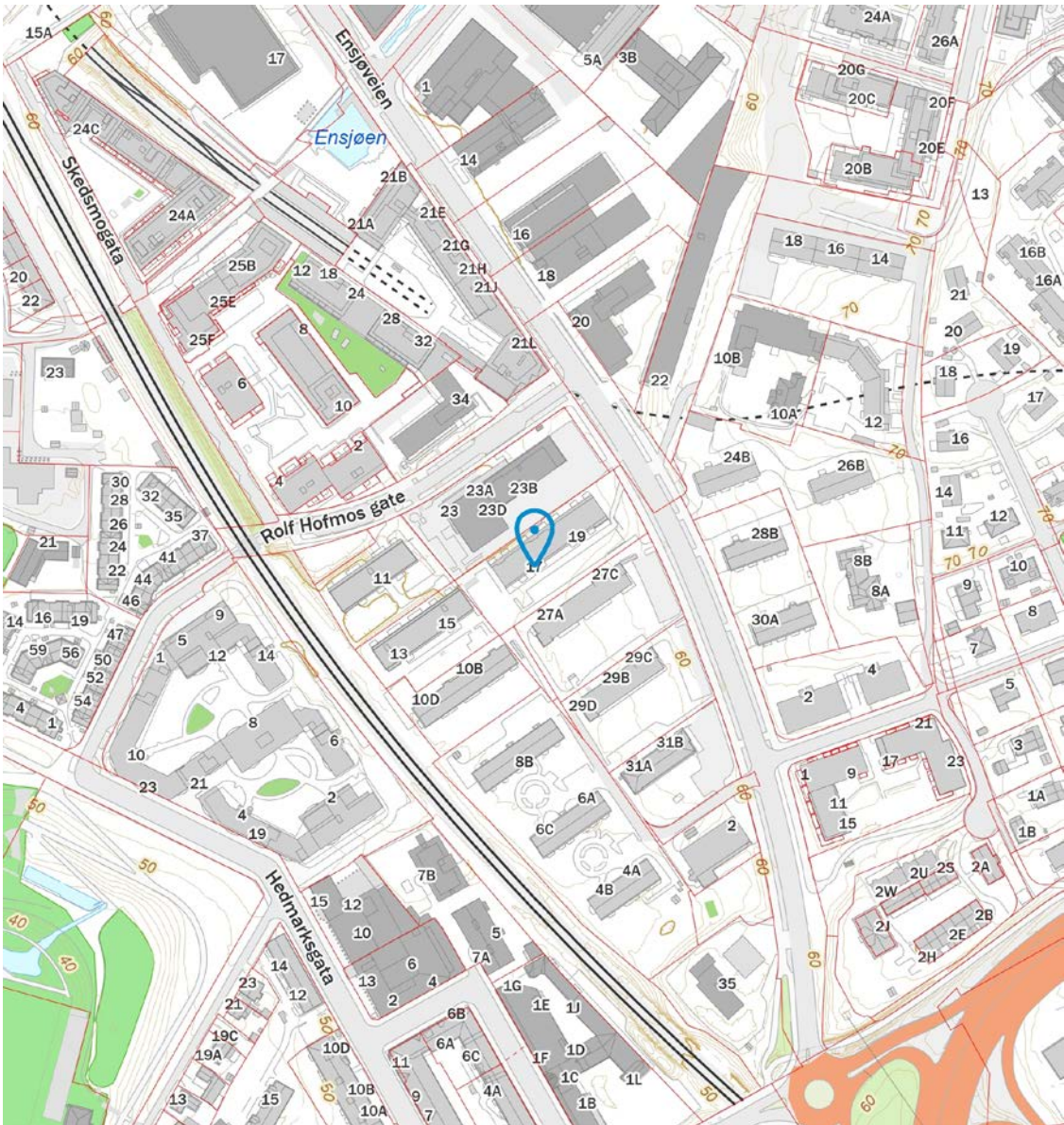


## SIVILSTAND

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

📍 Rolf Hofmos gate 17 , 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 133, bnr. 20

# Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 12309-26061

Referansenummer: A03976

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Hauki



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



**HAUKI**  
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

*Fredrik Hauki*

Fredrik Hauki

[frha@taksator.no](mailto:frha@taksator.no)

918 35 912



**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 fuktøk.

### 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsjøre 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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 funksjonssviikt 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 markedsførhold. 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

### 3-roms andelsleilighet med balkong: - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2009.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.  
Balkongdør med isolerglass fra 2009.  
Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.  
Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 7,8 m<sup>2</sup>, med tre-fliser på gulv.  
Strømuttak og lysarmatur på vegg.  
Rekkverk i stål- og plateutførelse målt til 1,14 m.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.  
Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Himlinger med malte flater i alle rom unntatt bad som har folierte aluminiumsplater.

Romhøyde målt i stue er 2,51 m.  
Garderobeskap ett soverom og hyllesystem i bod.

Etasjeskiller i betong.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med finér fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap og utløp i baderomshimling.  
Interne avløpsrør i plast.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og via kjøkkenventilator.  
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.  
Mekanisk avtrekksventilasjon fungerer ved at vifter trekker brukt luft ut av rommene. Tilluft skjer via ventiler og naturlige utettheter i yttervegger/vinduer. Prinsippet er tilsvarende som for naturlig avtrekk, men luftutsiftningen drives her av mekanisk vifte i stedet for trykkforskjeller.

Oppvarming med gulvvarme i bad.

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Sikringsskap i bod har 6 fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

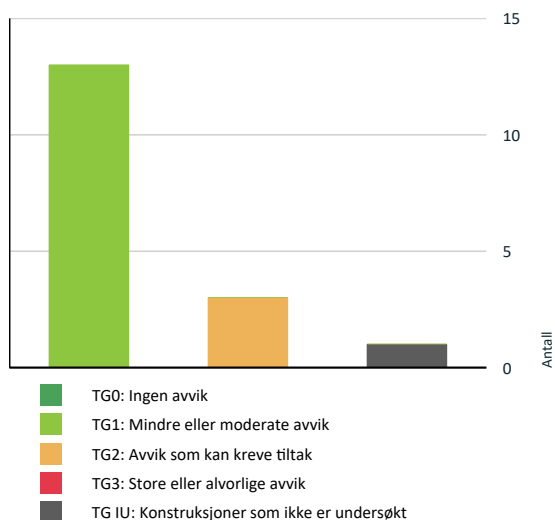
[Gå til side](#)

#### 3-roms andelsleilighet med balkong:

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkningsnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan

## Sammendrag av boligens tilstand

medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

### Oppsummering av avvik

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

#### 3-roms andelsleilighet med balkong:

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS ANDELSLEILIGHET MED BALKONG:



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2009.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### 1 TG 1 Dører

Balkongdør med isolerglass fra 2009.

Entrédør med brann- og lydklassifisering.

Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom.

#### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på 7,8 m<sup>2</sup>, med tre-fliser på gulv.

Strømuttak og lysarmatur på vegg.

Rekkverk i stål- og plateutførelse målt til 1,14 m.

### INNENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad som har fliser.

Gulvvarme i bad.

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Himlinger med malte flater i alle rom unntatt bad som har folierte aluminiumsplater.

Romhøyde målt i stue er 2,51 m.

# Tilstandsrapport

Garderobeskap ett soverom og hyllesystem i bod.

## 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Gulvene i stue og kjøkken ble nivellert med laser til 3 mm i stue/kjøkken og 11 mm i hovedsoverommet. Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for

målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunktet.

## 1 TO 1 Innvendige dører

Eldre malte innerdører.

De fleste dørene er funksjonstestet og virker ok.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse jevnlig trenger smøring.

Det bemerkes at det er noen merker (avskalling) i dør til hovedsoverommet.

## Andre innvendige forhold

Dørtelefon installert.

Signalutstyret er ikke funksjonstestet av takstmann, men det ble ikke opplyst om feil ved etterspørsel.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Prefabrikkert bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet. Det forutsettes at utbygger eller borettslaget er i besittelse av dokumentasjon og at det er utført uavhengig kontroll av badet.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himling med folierte aluminiumsplater.

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet våtromsboksens oppbygning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjolder i enkelte fliser i dusjsonen samt riss i enkelte fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Skjolder i fliser kan skyldes produksjonsfeil eller svakhet i glasur/overflate. Riss i fuger kan være relatert til normale bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdene vurderes i hovedsak å ha estetisk betydning og indikerer ikke nødvendigvis svikt i underliggende konstruksjon.

#### Tiltak:

Rengjøring eller lokal utskifting av berørte fliser kan vurderes ved behov. Omfuging kan utføres der riss er mest fremtredende.



## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv samt termostatstyrte varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging og slitasje i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet vurderes som overflaterelatert og har i hovedsak estetisk betydning. Slitasje er typisk for fuktutsatte områder og normal bruk over tid.

## Tiltak:

Rengjøring og eventuelt overflateforbedring kan vurderes ved behov. Forholdet kan ellers aksepteres som normal bruksslitasje.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring, lokalisert i dusjhjørnet.

Membranløsningen er ukjent, men det forventes at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet er 17 år og nærmer seg intervallet av forventet levetid. Membran er vurdert til TG 2 grunnet alder og forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

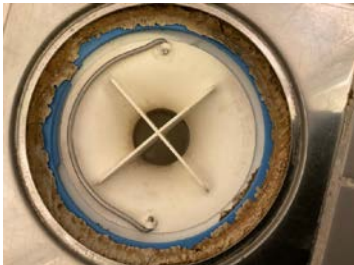
- Tiltak:

#### Konsekvens:

Alder tilsier økt sannsynlighet for redusert funksjon over tid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt på befaringsdagen, foreligger det aldersrelatert usikkerhet knyttet til membranens videre levetid.

#### Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom det ikke foreligger tegn til lekkasje. Tilstanden bør følges opp, og utskifting vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av badet.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap med finér fronter, innmurt speil, lysarmatur og veggmontert klosett. Nedsenket dusjhjørne med svingbare buede dusjdører, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil i himling. Tilluft under dørbled.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

## 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med finér fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benk og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem. Integriert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det ble funnet feil på befaringdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/avstenging av vann i kjøkkenbenk og komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann eller lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.



### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystem.

Ved bruk av røykapparat under ventilator, så røyk ut til å trekke tilfredsstillende opp i ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap og utløp i baderomshimling.

VVS-anlegget er ikke inngående vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS-anlegget er ikke inngående vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagets ansvar.

## **TG 1** Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad og via kjøkkenventilator.  
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.

Mekanisk avtrekksventilasjon fungerer ved at vifter trekker brukt luft ut av rommene. Tilluft skjer via ventiler og naturlige utettheter i yttervegger/vinduer. Prinsippet er tilsvarende som for naturlig avtrekk, men luftskiftningen drives her av mekanisk vifte i stedet for trykkforskjeller.

Avtrekk ble testet med røykapparat ved avtrekksventil(er) og røyken trakk tilsynelatende ut av boligen.

Kapasitet og mengde luftskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

## Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med gulvvarme i bad.

Gulvvarme er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier kjenner ikke til feil ved varmekabler.

## **TG 1** Vannbåren varme

Oppvarming basert på radiatorer og felles varmt forbruksvann fra fellesanlegg/fjernvarme.

Fellessanlegg som radiatorer er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om funksjonsfeil ved etterspørsel.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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 bod har 6 fordelingskurser med automatsikringer, 40 amp hovedsikring og selvavlesende strømmåler.

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**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

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 foreligger samsvarserklæring for oppføring av boligen.**

**Samsvarserklæring fra 2019 opplyser følgende:**

**Montert stikkontakter over kjøkken benk, koblet på 25A stikk på eksisterende stikk for komfyr.**

**Strømarbeider i forbindelse med tilbakeføring av opprinnelig soveroms vegg. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette men det foreligger sluttkontroll, risikovurdering og faktura fra utførende elektriker.**

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**

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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**

## Tilstandsrapport



### 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 bygningsakkyndige 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.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# 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

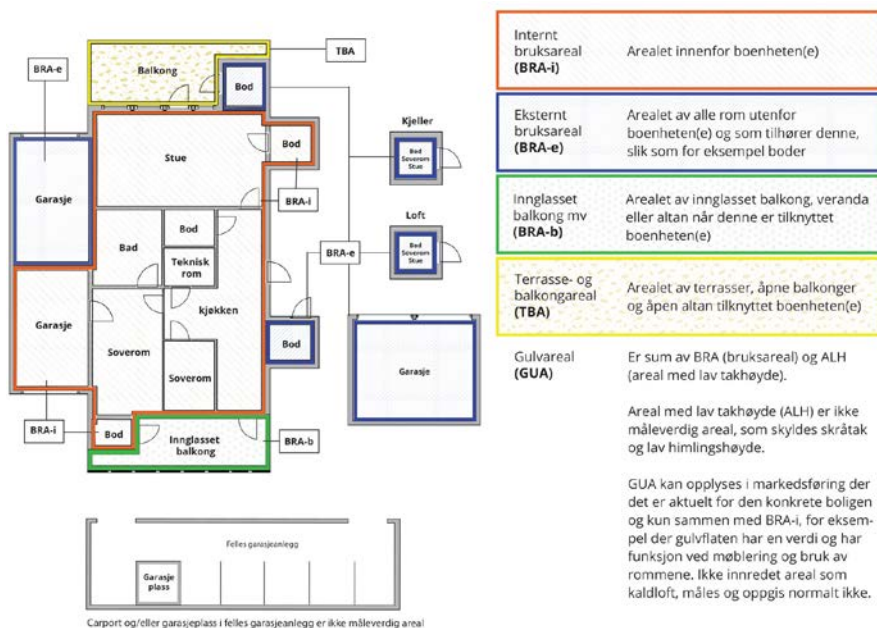
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet 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 branncelleinnndeling

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 byggeteknisk 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

### 3-roms andelsleilighet med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	53			53	8
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>6</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

#### Kommentar

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på 7,8 m<sup>2</sup>.  
Romhøyde målt i stue er 2,51 m.  
Eier disponerer kjellerbod merket 4021 på 5,8 m<sup>2</sup>.

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).  
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbyggde/plassbyggde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.  
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.  
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Rolf Hofmos gate 17 , 0655 OSLO  
Gnr 133 - Bnr 20  
0301 OSLO

Taksator AS  
Olaf Helsets vei 6  
0694 OSLO

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

- 2018 - malte vegger i stue og begge soverom - egeninnsats
- 2018 - byttet til IKEA innredning på bad - egeninnsats
- 2018 - la treheller fra IKEA på balkong-«gulv» - egeninnsats
- 2019 - byttet kjøkken til IKEA kjøkken og villavent vifte- egeninnsats + pluggen elektro AS + rør og kjøkken AS
- 2019 - vannlekkasje etter feilmontering av Rør og Kjøkken AS - Rørleggersentralen AS stoppet lekkasjen og dokumenterte feilen, Recovery kom inn og rev gulv, satte inn vifte for tørking av betong, og etterhvert la ny parkett i stue
- 2021 - malte stue og gang - egeninnsats
- 2022 - Nye skap fra IKEA på soverom - egeninnsats
- 2023 - Rev vegg til lite soverom, la nytt gulv (herdet tregulv fra fargerike) i hele leiligheten utenom innvendig bod - egeninnsats + proff elektro as
- 2023 - installert skyvedørsgarderobe fra Baus AS i mellomrom mellom innvendig bod og gang - egeninnsats
- 2026 - satt opp vegg til lite soverom igjen - egeninnsats + Proff Elektro AS
- 2026 - byttet gulvlister - egeninnsats
- 2026 - byttet blandebatteri i dusj - egeninnsats

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Victoria Bergem Thorbjørnsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	133	20		0	3211 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Rolf Hofmos gate 17

#### Hjemmelshaver

Rolf Hofmos Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4021/ROLF HOFMOS BORETTSLAG	994036971	4021	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thorbjørnsen Victoria Bergem

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
138	729 000	5 945 31.12.2025	652 01.02.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms andelsleighet i 4. etasje med balkong, med utsyn over nærområdene og med sentral beliggenhet på Ensjø i et populært og rehabilitert boligområde med nyere- og eldre bebyggelse.

Kort avstand til barnehage, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon med buss og T-Banane.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader per månedlig intervall: 3 739,00,-

Herav:

Varmtvann/varme 400,00

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

### Bebyggelsen

Bygning over 5 etasjer og kjeller oppført i 2009 i betong- mur og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1740275			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026	Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges meglers salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med meglere som står for salget.

---

## Selgere

Victoria Bergem Thorbjørnsen

---

## Boligen

Rolf Hofmos gate 17

0655 OSLO

0301-133/20/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglere oppdragsnummer: 6016260090 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Flekker på fliser i dusj som var der da jeg kjøpte og som ikke lar seg vaske bort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsskap

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri i dusj

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Ja

Det ble funnet faraomaaur i en leilighet i bygget og Anticimex har derfor plassert ut feller i alle leiligheter. Ikke funnet noe i min leilighet på første eller andre sjekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut limfeller i alle leiligheter i den oppgangen det ble funnet.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Vannlekkasje i overgang fra slangen til kjøkkenkran og vanninntaksslangen. Her var det skrudd på en messingovergang og det lakk pga mangelfull gjengetråd. Det lakk ca 1 dråpe i sekundet og dette medførte skade på skap og misfarging på parkett. Vi informerte rørlegger om at det var rørlegger fra firmaet Rør & Kjøkken som var der tidligere samme uke og montert kjøkkenkranen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Rørleggersentralen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi ringer firmaet mens rørleggersentralen var tilstede, og vi fikk klarsignal av Rør & Kjøkken om å utbedre lekkasjen. Rørleggersentralen demonterte overgang og dro på ny gjengetråd. Han koblet til oppvaskmaskin og kjørte et kortprogram. Vann ble påsatt og testet ok.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Recover Nordic

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av vannskadet gulv Riving av benkeskap Tørking av betonggulv Tømrerarbeid: Nytt parkettgulv 3 stavs, med underlag Nytt 60 benkeskap D/R oppvaskmaskin

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Rør og kjøkken AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av kjøkkenkranen etter bytte av kjøkken

---



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Proff Elektriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** installasjon og reparasjon etter riving av soveromsvegg mellom soverom og kjøkken

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Proff Elektriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** installasjon og reparasjon etter reinstalleringsvegg mellom soverom og kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Pluggen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** el installasjon etter bytte av kjøkken

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

30. januar ble det målt i flere leiligheter i 1.etg. I to rom fra tre av leilighetene ble det oppdaget nivåer over den anbefalte tiltaksgrensen. 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  $113 \pm 46$  Bq/m<sup>3</sup>

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra Fredrik Hauki V. Taksator AS

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

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.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet vegg mellom lite soverom og kjøkken/stue, samt lagt nytt gulv i hele leiligheten ekskludert innvendig bod og bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Reinstallert vegg mellom lite soverom og stue /kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkkeninnredning til IKEA innredning samt ny avtrekkshette på kjøkken

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Har malt hele eller deler av leiligheten i 2018, 2021, 2024 og 2026

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet gulvlister

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert skyvedørsgarderobe fra Baus mellom gang og innvendig bod

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

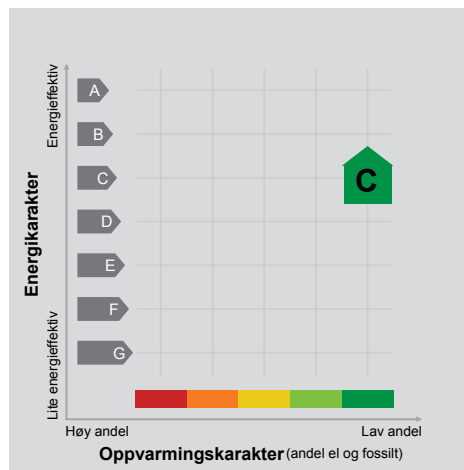
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0655
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81840563
Merkenummer	Energiattest-2025-219415
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.

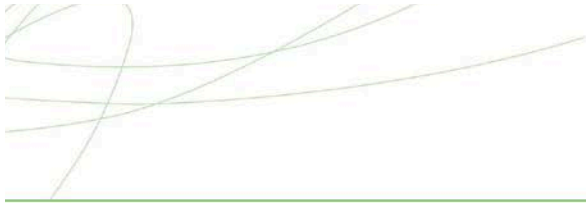
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

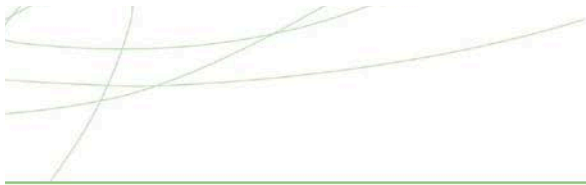
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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:** 42  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

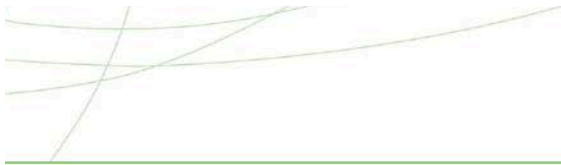
### Teknisk installasjon

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](http://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

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](mailto:svarer@enova.no).

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) (Plikentitle) Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0201	0	0	123
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0201	0	0	121
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0206	0	0	120
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0206	0	0	122
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0301	0	0	133
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0301	0	0	135
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0306	0	0	132
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0306	0	0	134
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0401	0	0	145
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0401	0	0	147
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0406	0	0	146
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0406	0	0	144
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0501	0	0	159
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0501	0	0	157
Rolf Hofmos gate 19	81840563	H0506	0	0	156
Rolf Hofmos gate 17	81840563	H0506	0	0	158

<b>Enhet</b>	<b>Inngangsverdi</b>
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2009

<b>Byggstandard</b>	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

<b>Energivurdering</b>	
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	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	39 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	42 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	94 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	227,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·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 luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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 effektivitet 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	45,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	27,7 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,6 kWh/år
Teknisk utstyr	16,3 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	109,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 185 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	132,94 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 654 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	132,94 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 185 kWh/år

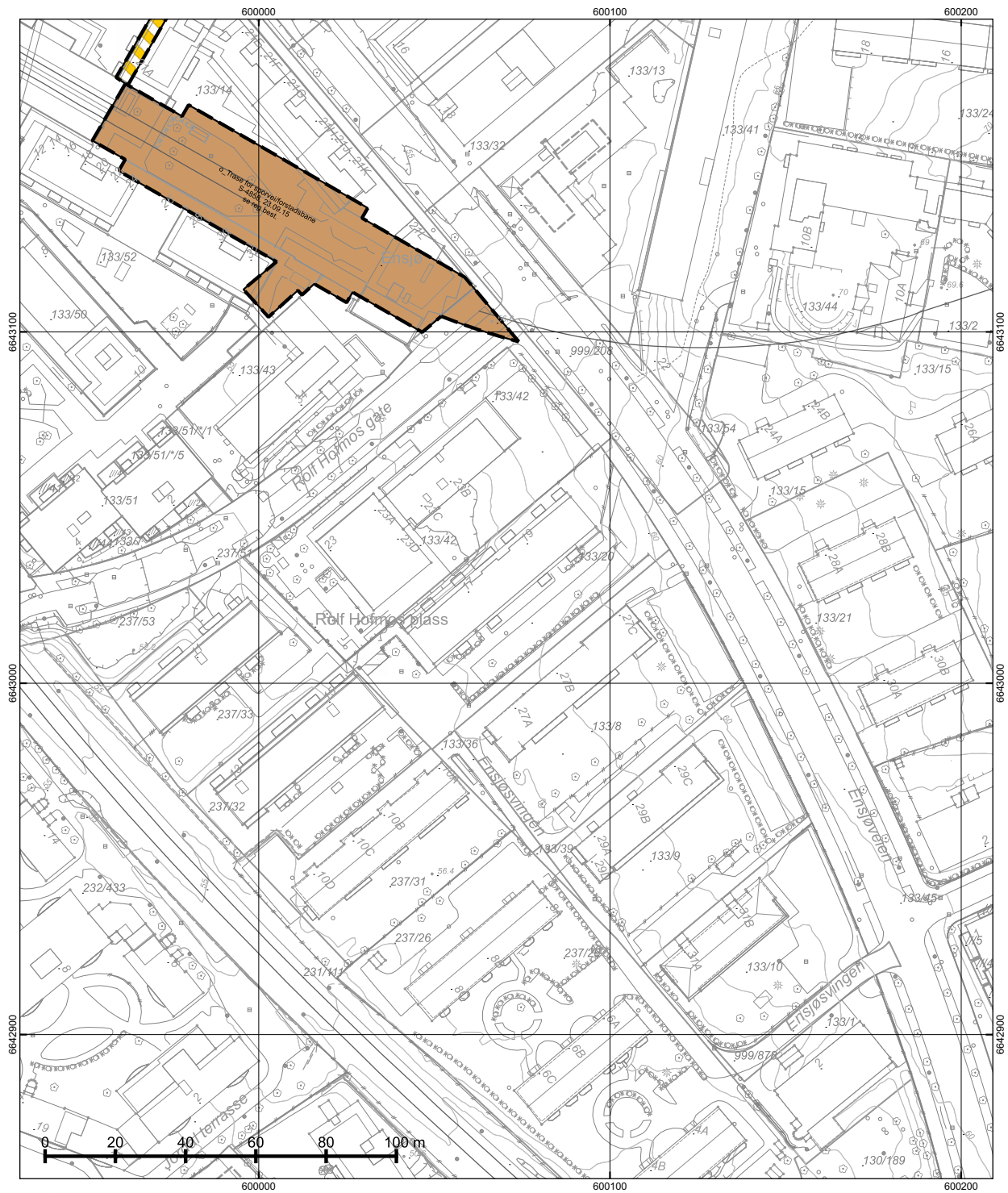
**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**


Elektrisitet	1 531 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 654 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 185 kWh/år

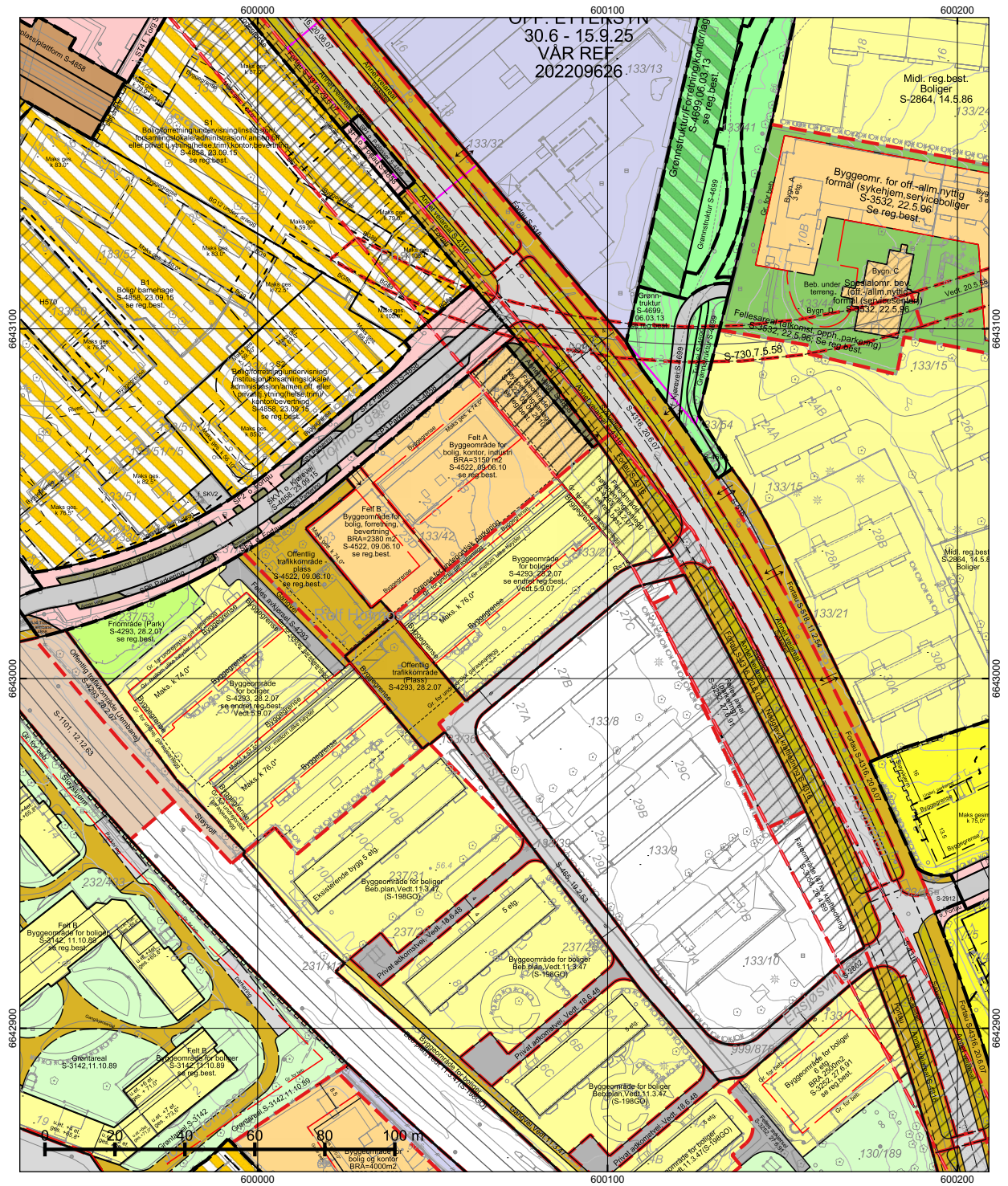
Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 11.02.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 153060/ 86526677</p> <p>Adresse: Rolf Hofmos gate 17</p> <p>Gnr/Bnr: 133/20</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

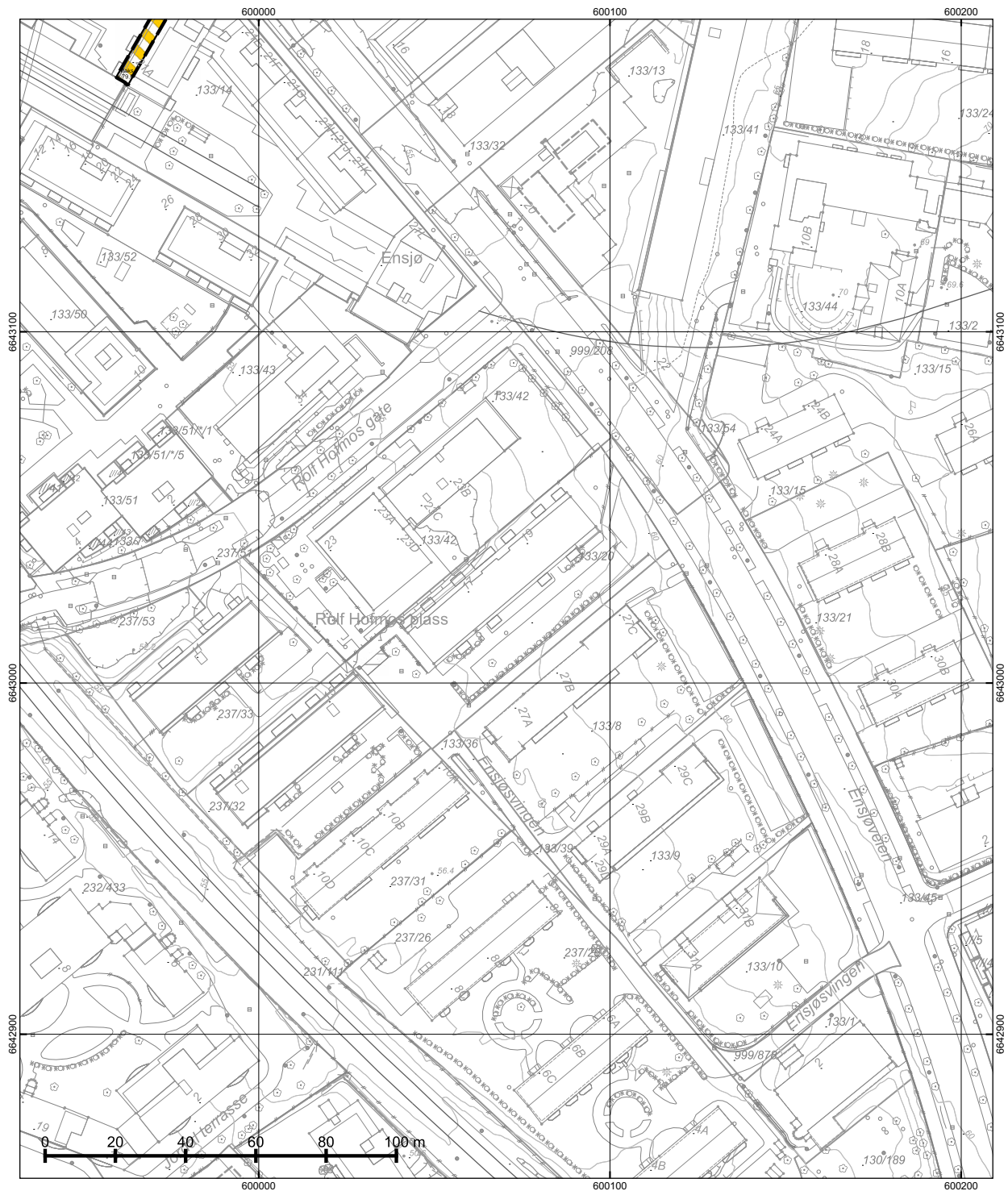
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153060/ 86526677	Deres ref.:
Adresse: Rolf Hofmos gate 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 133/20	


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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

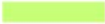

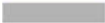

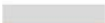

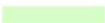































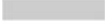

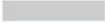









































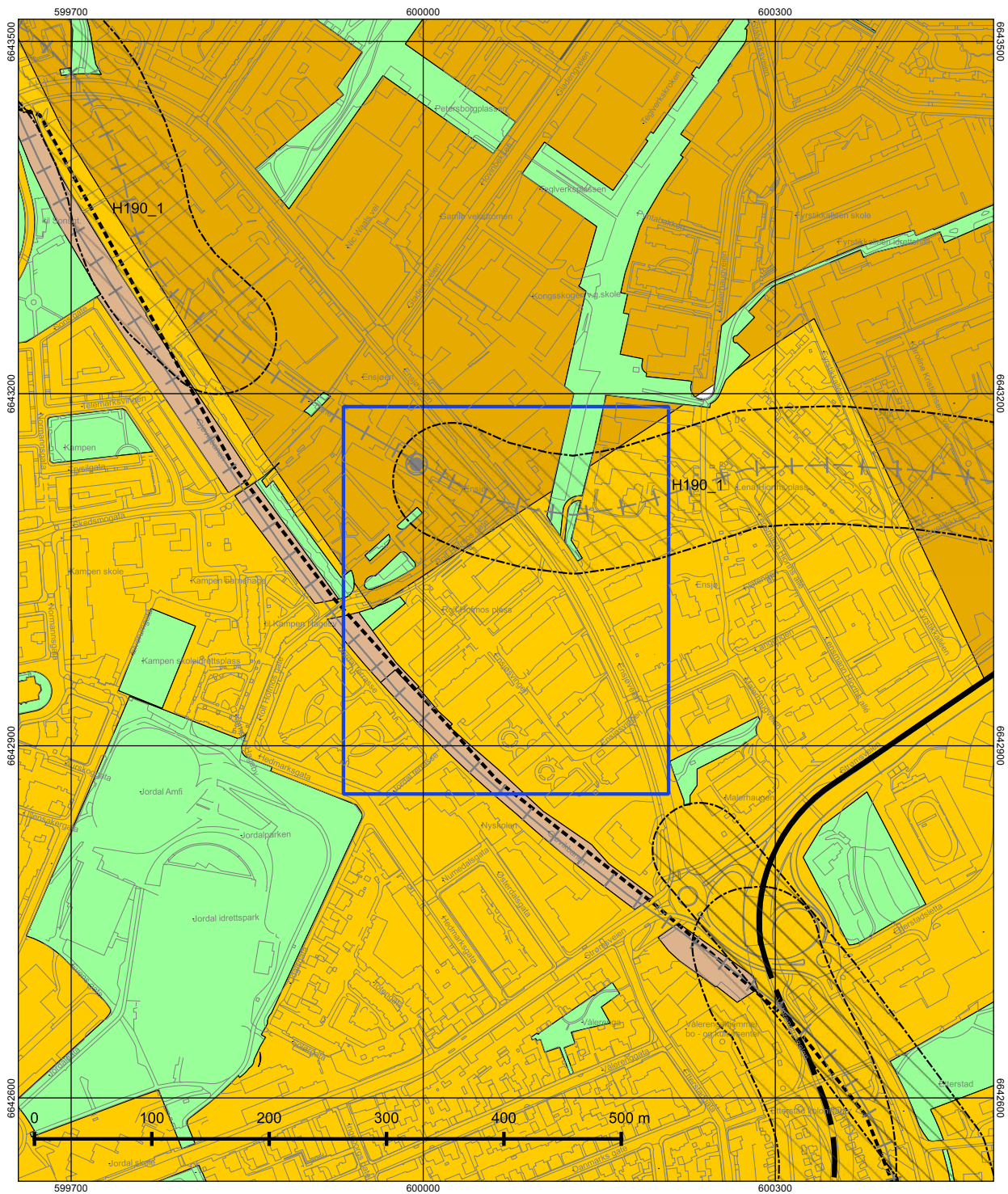
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 11.02.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 153060/ 86526677</p> <p>Adresse: Rolf Hofmos gate 17</p> <p>Gnr/Bnr: 133/20</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RbFareOmråde
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	71 - Felles parkering		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	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/allmenntlig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålvavgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		964 - Regulert u-gradgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålgrense
	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 avgrensning i beb. plan
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	2021 - Trasé for jernbane		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Regulert støyskjerm
	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		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
			Inn-/utkjøring
			Avkjørsel




**Oslo**  
 Dato: 11.02.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 153060/86526677  
 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

## **HUSORDENSREGLER FOR ROLF HOFMOS BORETTSLAG**

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2015.  
*Sist endret på årsmøte 08.05.2025*

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

### **§ 1 - Husordensreglene**

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

### **§ 2 - Ro**

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

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

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

### **§ 3 - Borettslagets fellesarealer utendørs**

Borettslagets utendørs fellesarealer står til beboernes benyttelse. Beboerne skal verne om grøntanlegget med beplantninger, særlig om våren da gresset tåler mindre tråkk. Beboerne skal ikke kaste søppel, 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 unødige 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, syklistere, 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 persiener 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 karmner, 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: .....

# 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(boret) 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) Neker 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 plattning 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 garasje plass som er omsettelig.

Leilighet 3015 har bruksrett til en garasje plass 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 garasje plassene er tilpasset handikappede, og derfor noe bredere enn de andre. Noen av garasje plassene er såkalte HC-plasser. Andelseiere som har handikaplass 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 tinglysning 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 lade plass 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/repasjon 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 oppsteking 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 utskifting.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Christoffer Tuft er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 35

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, *radiatorene 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 risikvurdere, 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. Loddselgere og andre selgere, folk som skal til andre beboere osv. skal ikke slippes inn. Kommer noen rett bak deg på vei inn hoveddøra, stans og spør hvis du ikke gjenkjenner vedkommende (gjørne 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 garasjedgangen. 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 vanninnslag 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. Stikkkontakten 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 miljøsukkere vinter 2023.
- Nye LED-baserte nøddlys/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 utskiftning 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 garasje plass 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 lade plasser for elbiler i garasjen.

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

#### **Nøkler/skilt:**

Nøkler til hovedinngangsdør må bestilles hos styret. Styret må ha skriftlig bestilling fra eier, der det oppgis nøkkelnummer, antall og adresse for tilsendelse av nøkkel per postoppkrav. Nøkkel til egen inngangsdør kan beboer selv få filt. Styret sørger for å oppdatere navnelisten ved ringepanelet ved eier/beboerskifte. Postkasseskilt bestilles også hos styret. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret delte ut nye røykvarslere 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 brannslukningsteppes 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](http://www.obos.no).

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

#### **Kabel-TV og bredbånd:**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no)

Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Faktureringsrutiner for energi:**

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



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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0049 Rolf Hofmos Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>681 300</b>	<b>2 317 753</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>43 869</b>	<b>-1 636 453</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>725 169</b>	<b>681 300</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 167 135	2 587 817
Kortsiktig gjeld		-441 966	-1 906 517
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>725 169</b>	<b>681 300</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 037 963</b>	<b>15 366 322</b>	<b>16 025 000</b>	<b>17 063 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 264 824</b>	<b>-7 586 198</b>	<b>-5 210 200</b>	<b>-6 245 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>10 773 139</b>	<b>7 780 123</b>	<b>10 814 800</b>	<b>10 817 800</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		9 409 215	7 037 179	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 182 354</b>	<b>14 817 302</b>	<b>10 814 800</b>	<b>10 817 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	16 649	34 268	0	0
Finanskostnader	14	-9 847 726	-8 515 835	-9 847 000	-9 563 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 831 077</b>	<b>-8 481 566</b>	<b>-9 847 000</b>	<b>-9 563 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>10 351 277</b>	<b>6 335 736</b>	<b>967 800</b>	<b>1 254 800</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	16	63 257	73 819
Miljøbankkonto, øremerket		75 730	71 948
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>442 008 987</b>	<b>442 015 767</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 167 135</b>	<b>2 587 817</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>443 176 121</b>	<b>444 603 583</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 165 * 5 000		825 000	825 000
Opptjent egenkapital	18	133 414 239	123 062 962
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>134 239 239</b>	<b>123 887 962</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>308 494 917</b>	<b>318 809 105</b>

**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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>441 966</b>	<b>1 906 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>443 176 121</b>	<b>444 603 583</b>

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 797 459</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-2 425
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 795 034</b>

**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
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>57 636</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 875.

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

Juridisk bistand	-19 500
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 463
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 063</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 361 717</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 374 529</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	675 000
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>675 000</b>

**KOSTNADER GARASJER**

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

**SUM GARASJER****248 015****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-252 866
Andre fyringskostnader	-230 463
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-483 329</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-948 888</b>

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 281
Andre renteinntekter	206
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>16 649</b>

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 847 726</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2009.

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

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kamera		
Tilgang 2014	21 367	
Avskrevet tidligere	-21 366	1
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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>63 257</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-10 562</b>

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

Avregningskonto	40 596
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 596</b>

**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
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>133 414 239</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er 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**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-71 632
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 632</b>

**NOTE: 22**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 596
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 174 596</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 215 370
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 215 370</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>40 774</b>
----------------------------	---------------

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

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

**Note:23**

Fjernvarme	0
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>0</b>
Uoppgjorte avregninger	0
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>140</b>

**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
<b>TOTALT</b>	<b>423 132 872</b>

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

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

## 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

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

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS  
Eiendomsmegler 1 Østlandet avd. Gamle Oslo v/Oliver Bruksås  
Galgeberg 3, 0657 OSLO  
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6016260090 . Vår ref.: 0649-1-4021

Dato: 11.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: ROLF HOFMOS BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 994036971  
Andelseier: Thorbjørnsen, Victoria Bergem  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4021  
Adresse: Rolf Hofmos Gate 17, 0655 OSLO  
Andelsnummer: 138  
Gnr.: 133  
Bnr.: 20

Borettsinnskudd: Kr. 729 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1740275.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt  
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 fratrukk 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 slutført i hele borettslaget ca. medio september. Borettslaget vil inngå avtale om strømleveranse til fellesarealer når AMS-målere også er installert for fellesarealer ca. medio september 2021. ISTA har ansvaret for avlesning av radiatormålere og varmtvannsmålere. Avregning skjer en gang per år; 31.12. Beboerene innbetaler månedlig a konto beløp. Ved eventuelle feil må ISTA kontaktes: Trine Thoresen trine.thoresen@ista.no, telefon 22 88 59 00 / 908 46 410. Utflyttere får avregning samtidig som alle andre andelseiere. Dersom man skylder penger for perioden får men en giro tilsendt fra OBOS. Dersom man har penger til gode blir man kontaktet av OBOS via et skriv der man blir bedt om å oppgi kontonummer man ønsker godskrevet. Dette skjer hvert kvartal og det kan derfor ta noe tid før dette blir tilbakebetalt eller man får en giro. Garasjeplasser: Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. Disse kan ikke omsettes. Det er etablert 4-5 MC-plasser. Disse er en del av borettslagets eiendom. 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, fordi de er fullfinansiert av den enkelte kjøper (står i vedtektene). Dersom en av de 8 omsettlige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om eierskifte både til OBOS v/innbetalingservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten. Innbetalingservice vil besørge at det legges til kategori for garasjeplass på giro for felleskostnader. Forvaltningskonsulenten vil ajourholde vedtektene, slik at det der vil fremkomme hvem som eier garasjeplass. Det er

mulighet for å lage el-bil plasser hvis man har plass på riktig sted i garasjeanlegget, evt kan man bytte plass - se vedtektene 4-1(9) og 5-2(3), og kontakt styret for mer informasjon. Generalforsamlingen 2017 vedtok at det etableres en egen sparekonto for å ha øremerkede midler til fremtid vedlikehold av det automatiske parkeringsanlegget. Fra etablering i 2009 til og med desember 2016 er totalt overskudd ved drift av garasjeanlegget kr 568.857,-. Dette er overført garasjekonto. VED SALG AV OMSETTLIG GARASJEPLASS (FINNES 8 STK): Megler MÅ melde om eierskifte ved salg av garasjeplassen med eller uten leiligheten. Hvilke leiligheter som disponerer omsettelig plass står i vedtektene, vedtektene må oppdateres av FK ved salg. Ekstra boder solgt: Følgende leiligheter eier ekstra bod på følgende plassering og nøkkel til bodrom må innleveres ved salg: U1 oppg 15: 3001, 5016 U2 oppg 11: 2001, 3006, 3023, 6001, 6004. U2 oppg 13: 3013, 4006, 5007, 6013, 6013, 6015. U2 oppg 15: 2026, 3017, 4012, 6012, 6012 Dersom bod selges til annen leilighet, må dette oppdateres i vedtektene.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**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 11 562 581,91  
 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 116 891,00  
 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: 3 739,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann/varme	400,00	
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 Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 70,-  
Fradragsberettigede kostnader: 120,-  
Annen formue: 5 945,-  
Gjeld: 813,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:****Bank: OBOS-banken AS**

Lånenummer: 98207357723

Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00

IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i november 2039 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

**Bank: OBOS-banken AS**

Lånenummer: 98207365807

Restsaldo: 0,00

Kapitalkostnader: 0,00

IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**

Lånenummer: 98207947776

Restsaldo: 652,16

Kapitalkostnader: 164,92

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 652,16,-, 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](mailto:christoffer.tuft@OBOS.no) eller telefon: 22 89 62 79.

**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](mailto: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 betalings tid. 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@styremet.no](mailto:rolfhofmos@styremet.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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle 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:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
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 borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## Protokoll til årsmøte 2025 for ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994036971

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Christoffer Tuft er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Geir Solstad og Jan Ove Fjællingsdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

§ 5.1.

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

(2) Dette vedlikeholdet omfatter alle dører og vinduer innvendig, synlige rør unntatt radiatorrør som går gjennom leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, el-anlegg, varmekabler, inventar, utstyr inklusive WC og vasker, *radiatorene 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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

**Forslag til vedtak:**

Endring legges inn i vedtektene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Endring av vedtektene § 5-2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

**Forslag til vedtak:**

Endringen legges inn i vedtektene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Følgende tekst legges til i §4-2(3):

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

**Forslag til vedtak:**

Endringen legges inn i vedtektene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

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

### § 2 – Ro

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

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

**Forslag til vedtak:**

Endringen legges inn i husordensreglene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 10. Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Fremmet av: Inge Andersen

### Paragraf 6 - Balkonger og terrasser

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 11. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Juan Pablo Verano (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Juan Pablo Verano

### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Daiva Olsen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daiva Olsen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torny S. Larsen (45 stemmer)

Elisabeth Mølbach (47 stemmer)

Lars-Erik Sjøling (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torny S. Larsen

Elisabeth Mølbach

Lars-Erik Sjøling

## 12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Neufeld (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grethe Neufeld

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Solstad (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Solstad



Doknr: 33651 Tinglyst: 12.01.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

  
Tone Verrang  
Eiendomsmegler

# ERKLÆRING

*Vedrørende gnr. 237 bnr. 53 i Oslo kommune (Eiendommen)*

Om:

- 1. Rett til adkomst og oppstillingsplass for brannbil på eiendommen**
- 2. Rett til kum på eiendommen**

**1. Adkomst og oppstillingsplass for brannbil**

På Eiendommen er det opparbeidet adkomst og oppstillingsplass for brannbil av hensyn til bebyggelsen tilhørende Rolf Hofmos Borettslag. Grunneier aksepterer at det på Eiendommen tinglyses vederlagsfri og stedsevarig rett til opparbeidet adkomst og oppstillingsplass for brannbil. Rettighetshaver skal være borettslagets eiendommer gnr. 133 bnr. 20 samt gnr. 237 bnr. 32 og 33 i Oslo kommune.

Plassering av adkomsten og oppstillingsplassen er vist på kartutsnitt på side 2 av denne erklæring.

Vedlikehold, herunder vintervedlikehold av adkomst og oppstillingsplass for brannbil er grunneier uvedkommende. Rettighetshaver til adkomst og oppstillingsplass for brannbil er ansvarlig for alle skader og ulemper bruken av oppstillingsplassen påfører grunneiers eiendom. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold.

**2. Rett til kum**

På Eiendommen er det plassert en kum, som er koblet sammen med fordryningsbasseng tilhørende Rolf Hofmos borettslag. Grunneier aksepterer at det på Eiendommen tinglyses vederlagsfri og stedsevarig rett til å ha denne kummen liggende. Rettighetshaver skal være borettslagets eiendommer gnr. 133 bnr. 20 samt gnr. 237 bnr. 32 og 33 i Oslo kommune.

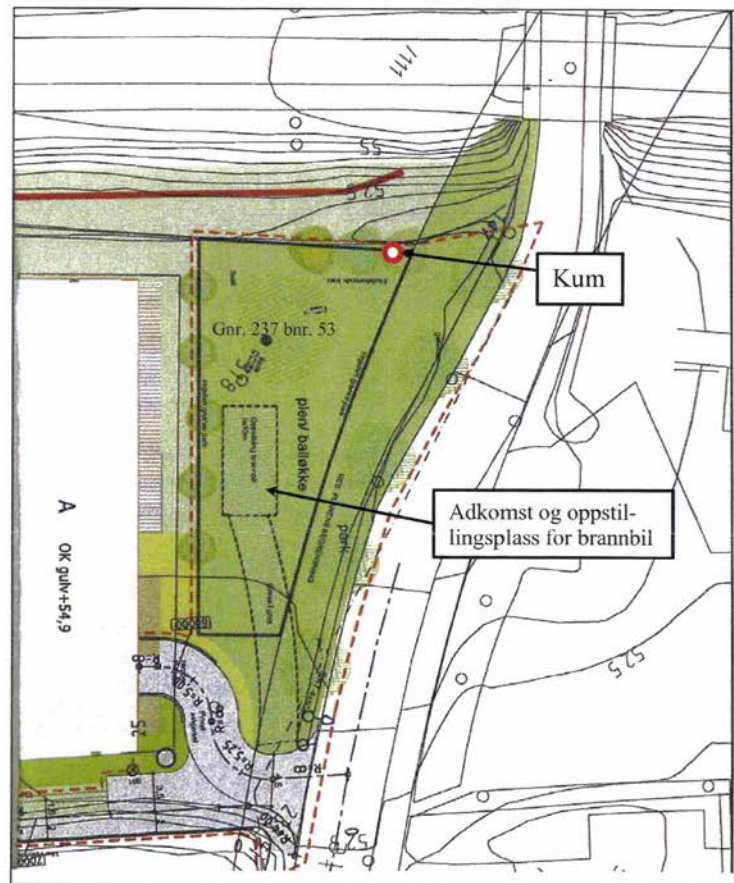
Plassering av kummen er vist på kartutsnitt på side 2 av denne erklæring.

Vedlikehold av kummen er grunneier uvedkommende. Rettighetshaver til kummen er ansvarlig for alle skader og ulemper som et eventuelt utslipp av vann fra kummen påfører grunneiers eiendom. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold.

**3. Tinglysing**

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 237 bnr. 53 i Oslo kommune.

4. Kartutsnitt



5. Dato og underskrift

PÅ VEGNE AV ROLF HOFMOS BORETTLAG

Oslo den .....

ERIK ERIKSEN

For Rolf Hofmos Borettslag  
Org.nr. 994036971



ANNE BJØRNDALH



Öivind Holtan, Grönlandsleieret 25, Oslo.

**Erklæring,** 20 JAN 1955 *783*

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

11. november 1954.«Gn.-nr. 133, br.-nr. 20Österdalsgata 11.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. ~~Ensjøveien godkjennes inntil videre i sin nåværende~~  
~~bredde 6 m bred kjørebane og et 2 m bredt fortau~~  
~~med kantstein.-~~  
~~Vei nr. 537 opparbeides med 6 m bred kjørebane +~~  
~~steingrøfter og 2 m bredt fortau med kantstein.-~~  
Planeringsbredde 9 m.

2. Eierne må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomte i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 20-11 19 54

Öivind Holtan

Som skjøteinnhaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 20-11 19 54

Öivind Holtan

Öivind Holtan

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. I. & N.  
Vennligst gjenta Deres underskrift  
på erklæringen med formskrift.—



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

### Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

## Bindende bud på eiendommen

Rolf Hofmos gate 17, 0655 OSLO

Gnr 133, bnr 20, , andelsnr. 138 i Rolf Hofmos Borettslag med orgnr.: 994036971 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6016260090

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.





Oppdragsnummer 6016260090  
Sist oppdatert 27.02.2026

EiendomsMegler  1

Oliver Bruksås  
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 911 18 798  
E-post: [oliver.bruksaas@em1ostlandet.no](mailto:oliver.bruksaas@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)