NORDVIK

Rolf Hofmos gate 13

3 soverom | 90 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Rolf Hofmos gate 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
75	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Strøken 4-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong| Rålekkert bad 2024 og kjøkken 2023| Garasjeplass| Fyring og v.vann

Prisantydning	**9 400 000,-**
Omkostninger	**10 346,-**
Totalpris	**9 415 550,-**
Fellesgjeld	**5 204,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 878,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

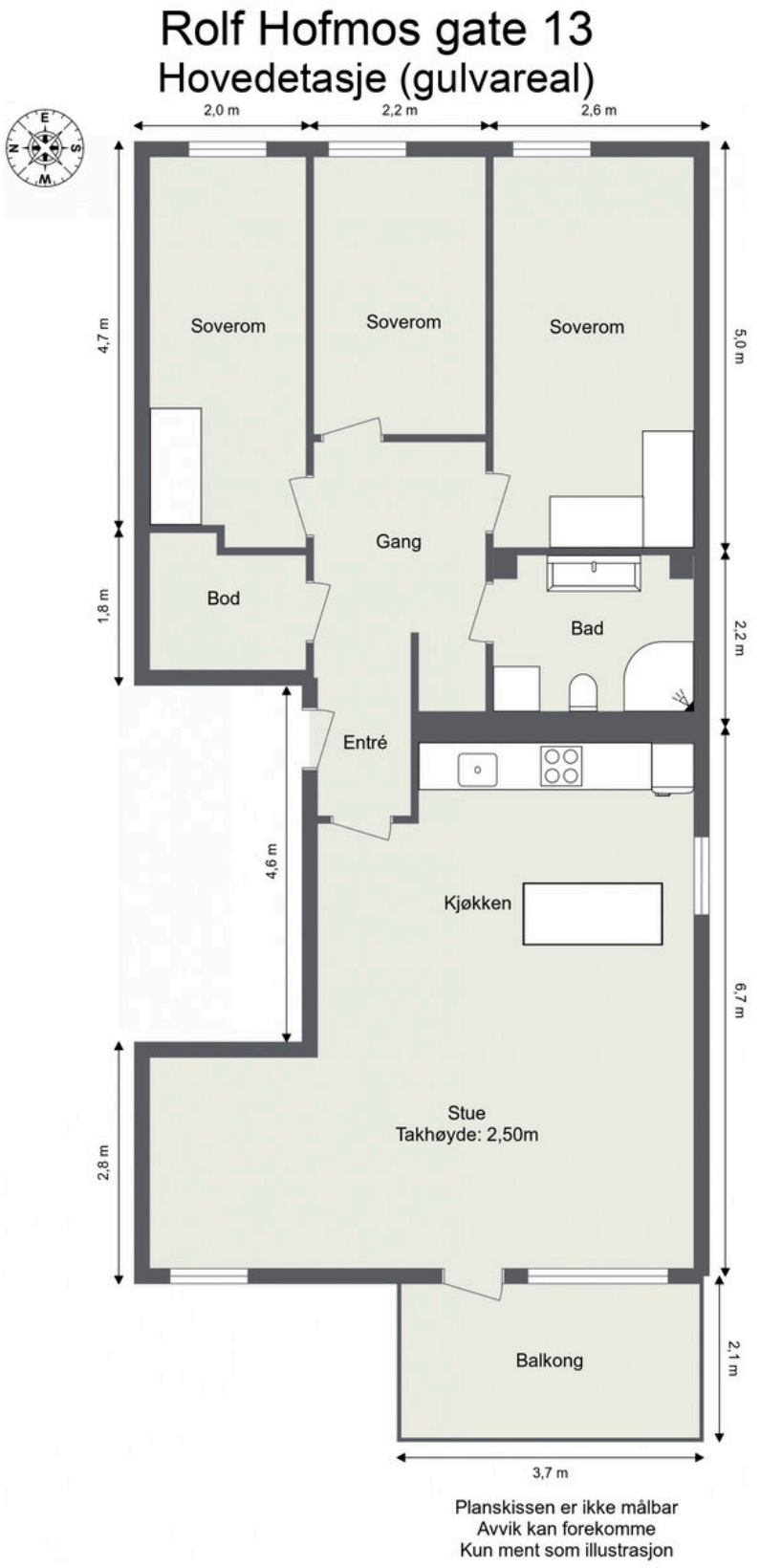
Velkommen til Rolf Hofmos gate 13 - Presentert av Caroline Ephraim ved Nordvik.

Lys og delikat 4-roms hjørneleilighet med gjennomtenkt og svært funksjonell planløsning. Boligen byr på tre gode soverom, en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, et pent flislagt bad og en innbydende entré. Leiligheten har gode solforhold og en solrik, vestvendt balkong. En attraktiv bolig for deg som ønsker en moderne, lettstelt og forutsigbar hverdag, med kort vei til både byens fasiliteter og grønne rekreasjonsområder.

Verdt å merke seg:
-Meget god arealutnyttelse
-Vesentlig oppgradert
-Rålekkert bad totalrenovert 2024
-Nydelig og romslig kjøkken- nytt i 2023
-Solrik balkong på 8 kvm
-Tre gode soverom
-Praktisk innvendig bod
-Ekstern bod på 5 kvm
-Garasjeplass
-A-konto v.vann og fyring
-2 min til T-bane

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm


















land
anmark
uomi
verige
orge


Island
Danmark
Suomi
Sverige
Norge


Ísland
Danmark
Suomi
Sverige
Norge




AEG


Island
Danmark
Suomi
Sverige
Norge
AEG


Island
Danmark
Suomi
Sverige
Norge


CARLSON

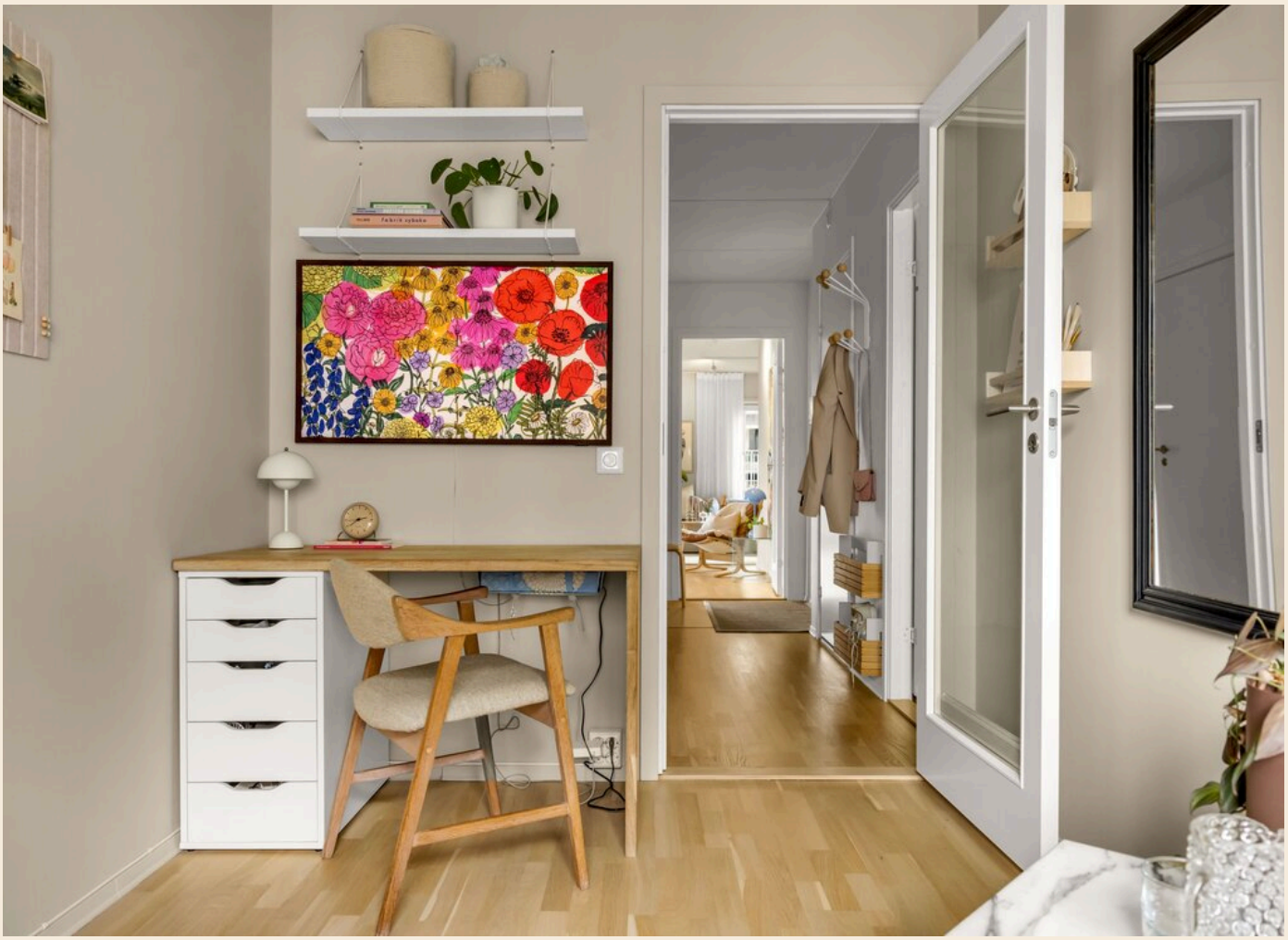















AEG






HOKA

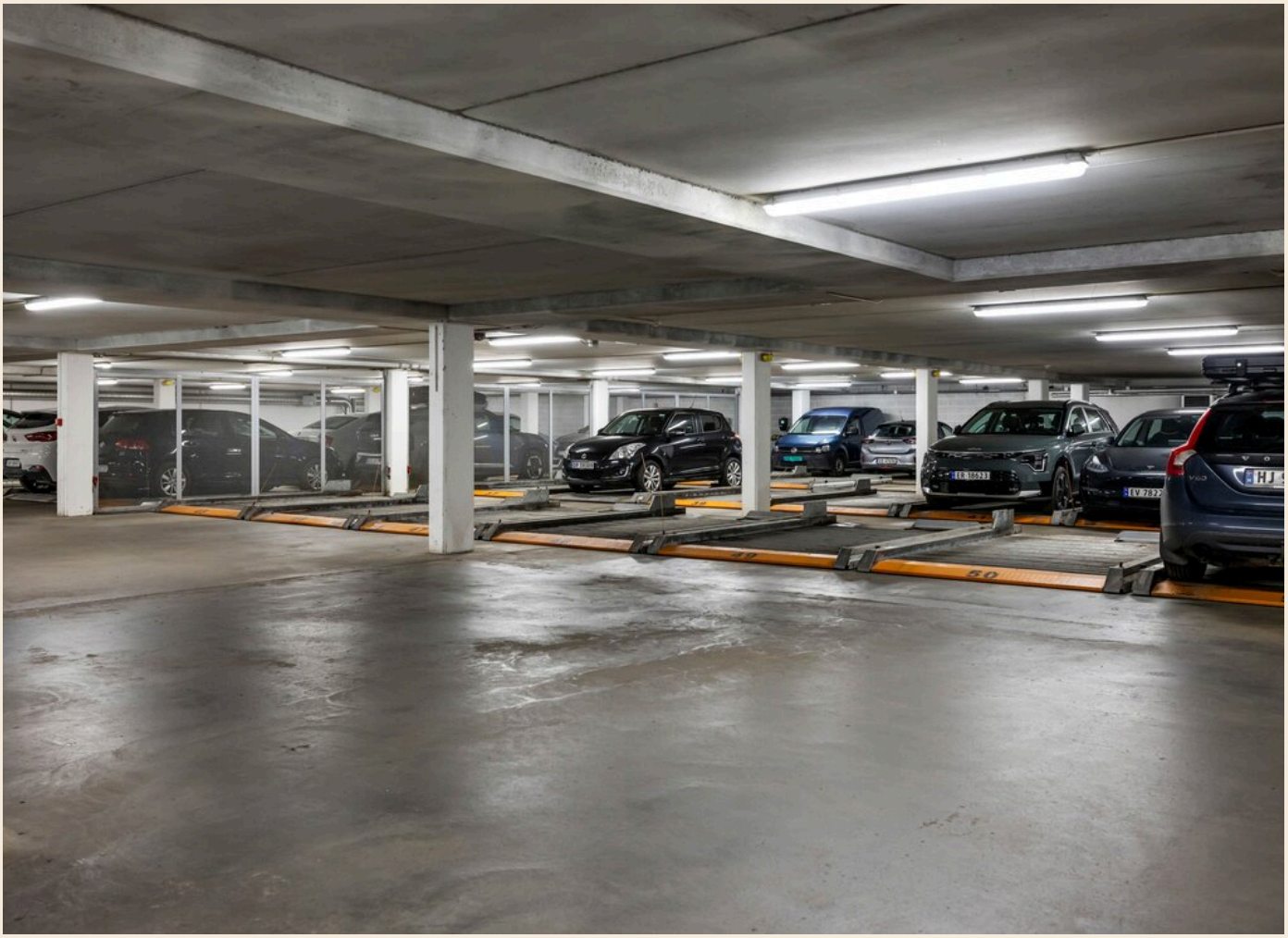









AEG




ALL STANS
FORBUDT




ALL STANG
FORBUDT

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0124/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Rolf Hofmos gate 13, 0655 OSLO
Gnr 237, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 69 i Rolf Hofmos Borettslag, org.nr. 994036971

Selgere
Gyda Motzfeldt
Mathias Mellingen Tuft

Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
5 204,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 405 204,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasjeplass)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 346,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 846,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 415 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 425 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse og balkongareal.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det tilhører også parkering i parkeringskjeller til en bil.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom og bod.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 6 kvm.

Standard
ENTRÉ
Boligen ligger attraktivt til i byggets 3. etasje og består av en innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, noe som bidrar til en praktisk og ryddig hverdag.

STUE
Stuen er romslig og innbydende, med en gjennomtenkt planløsning som skaper naturlige møbleringssoner og gode innredningsmuligheter. Her er det god plass til

sofagruppe, spisebord og øvrig møblement, noe som gjør rommet velegnet for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster med familie og venner. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen bidrar til en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og behagelig romfølelse gjennom hele dagen.
Fra stuen er det direkte utgang balkong på ca. 8 kvm.

KJØKKEN
Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer, vinskap og vannstoppsystem. Avtrekk via mekanisk ventilasjon. Den praktiske kjøkkenøya tilfører både ekstra skapplass og en romslig arbeidsflate, og fungerer samtidig som et naturlig samlingspunkt i rommet. Et funksjonelt og moderne kjøkken som kombinerer gode arbeidsforhold med et elegant uttrykk.

HOVEDSOVEROM
Leiligheten har tre gode soverom med en praktisk og familievennlig planløsning. Soverommene er skjermet plassert i en egen del av boligen noe som gir en privat og rolig sone. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. I tillegg har rommet en stor garderobeløsning som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

SOVEROM 2 OG 3
Leilighetens andre og tredje soverom er også av god størrelse og byr på fleksible innredningsmuligheter. Begge rommene har plass til seng, garderobeløsning og øvrig møblement etter behov. Rommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og kan enkelt tilpasses ulike livsfaser og behov.

BAD
Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger renovert i 2024. Badet har moderne innredning med doble servanter, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via felles mekanisk ventilasjon, med ventil plassert over dusjnisjen for effektiv fjerning av fukt.

INNVENDIG BOD
Praktisk innvendig bod med god oppbevaringsplass, som gir boligen en ekstra og lett tilgjengelig oppbevaringsløsning.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å etablere lader til plassen. Eier bruker felles ladeplassene pr. dags dato.

Modernisering og påkostninger
2024
Totalrenovering av bad
2023
Montert nytt kjøkken
2023
To nye dører med glassfelt
2022
Utskifting av belysning
2022
2022-2026. Maling av overflater

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet.
Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet.
Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet.
Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Blokk, så ikke relevant. Andelsleilighet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmaker Elektro. Nye og justering av kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Gjort av Elmaker Elektro når de arbeidet her.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba vvs AS. Gjort i forbindelse med både bad og kjøkken.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll og rensing av ventilasjon for en uke siden. Sentralfyr sjekkes jevnlig i borettslaget.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: Både fra 2022 når vi kjøpte, og en ny nå i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og tilstandsrapport i 2022 og nå i 2026.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert, balkongdør har 2-lags isolerglass.
Leiligheten har balkong. Utvendige bygningsdeler vurderes å være i normal teknisk stand i forhold til alder.

Innvendig
Innvendige overflater består av parkettgulv som er gjennomgående i alle rom og gir et helhetlig uttrykk. Parketten er slipt én gang. Vegger og himlinger har malte flater, og overflatene er oppgradert de siste årene. Etasjeskiller av hulldekker i betong gir god stabilitet, og det er
kun registrert mindre nivåforskjeller (ca. 5 mm) i stue og soverom. Innvendige dører er glatte, malte dører, hvor to ble byttet i 2023 og har glassfelt for bedre lysgjennomgang. Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig

Overflater- gulv
Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist misfarging og oppsprekking i et lite område etter en tidligere vannskade fra kjøleskap. Det ble foretatt fuktsøk uten påviselig fuktutslag.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å utbedre skaden for å forhindre videre oppsprekking. Den kan utbedres lokalt.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendel-lamper i stuen tas med, men skinner og spotter blir igjen. Vegghengt Flowerpot i stuen tas også med. Vi tar også med alt av oppheng og gardiner til vinduene i boligen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming og varmtvann leveres via fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Felles varmtvann og fyring betales inn med akonto beløp og avregnes hver 4 måned.
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.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3330 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 878,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Varmtvann/varme 700,00
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
Eiendomsskatt 360,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt 360,00 fra 01.09.2026
Garasje 450,00
Felleskostnader 3 298,00
Kabel-tv/Bredbånd 430,00

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann/varme, kabel-tv/bredbånd, garasje, kommunale avgifter, styrehonorar, drift og vedlikehold m.m

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 052 675,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 210 700,- pr. 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 165 andelsleiligheter. Rolf Hofmos Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994036971, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 133, 20, 237, 32, 33.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret:
Styret har e-post adresse: rolfhofmos@styrerommet.no.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 26.08.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Vi har ingen planlagte prosjekter for 2026, men det vil komme prosjekter i enten 2027 eller 2028 som vil ha en økonomisk ramme på 6-8 millioner kroner. Hvor stor økningen i felleskostnader måtte bli kan jeg ikke si noe om idag. Vi avklarer spørsmål rundt dette ifm budsjettemøte i oktober.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Endringer i felleskostnader besluttes i budsjettmøte i oktober.

Har det vært observert skadedyr i sameiet/borettslaget

tidligere?
Faraomaur ble i en annen oppgang i vinter.

Vibbo:
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Kabel-TV og bredbånd:
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste, se deres hjemmeside https://www.telia.no Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia i 2023, 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.

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.

Driftstjenester/ serviceavtaler:
Vaktmester Joakim Lie har også ansvaret for grøntområdene. Borettslaget 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. Styret henter inn fagfolk for årlige kontroller og løpende reparasjoner og har serviceavtale med rørlegger, låsesmed, brannvifter, heismontør, elanlegg, taktekker, ledelys og brannvarslingsanlegg.

Renhold:
Renhold utføres av firmaet Absolutt Rent AS som har hatt oppdraget siden 1. mai 2013.
Oppgangene/korridorene/trappene i 11, 13 og 15 vaskes hver mandag, nr. 17 og 19 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.

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.

Av annnet vesentlig er dette som alle beboere er orientert om:
Styret orienterte i juli 2025 om følgende:
- Styret ble i mars kjent med at det var rust bak flisene i ett av badene i borettslaget. Dette ble oppdaget da beboer skulle bytte ut enkelte fliser i dusjsonen. Årsaken til at beboer byttet flisene var at de var misfargede.
- Borettslagets bad er prefabrikkerte moduler produsert i Sverige og godkjent for bruk i Norge av NBI (forløperen til SINTEF). Baderomsveggene er bygget opp med gipsplater som har en aluminiumsinkbelagt stålplate som flisene er limt på. Det er denne stålplaten som har rustet, og over tid har rusten misfarget flisene i enkelte bad.
- Styret ble først kjent med misfarging av fliser for fem år siden da syv beboere fortalte (i FB-gruppen vår) at de hadde fått flekker på enkelte fliser. Styret tok kontakt med rørlegger som anbefalte sjekk av mulig lekkasje i veggen bak dusjbatteriet. Men det ble ikke funnet tegn til lekkasje i noen av leilighetene etter stikkprøvekontroll.
-I borettslagets tilfelle var det utover misfargingen av enkelte fliser ingenting som tydet på problem med badene, og da misfargingen først ble omtalt var badene 10 år gamle. Ingen har meldt inn bom i fliser/løse fliser eller problemer med varmekabler. Styret har derfor ikke hatt grunnlag for å tro at det har vært konstruksjonsmessige mangler eller feil ved badene i borettslaget før vi fikk bilder i mars i år som viste at veggen bak dusjbatteriet i det aktuelle badet hadde rustet.
- Styret tok raskt kontakt med OBOS prosjekt for å få råd og informasjon om hva og hvordan den enkelte kan utbedre, eventuelt rehabilitere badet.

OBOS prosjekt har innhentet synspunkter på baderomsrehabilitering mv fra firmaet som sto bak rehabiliteringen av badene i Kværnerbyen. På bakgrunn av den informasjonen kan det trekkes enkelte konklusjoner:
- Vi kjenner ikke til omfanget av rustproblematikken. Det er ikke gitt at alle bad har dette problemet, men vi kan anta at bad som brukes av mange/hyppig, har større sjanse for rust enn bad som brukes av én.
- De som har misfarging på enkelte fliser, kan fjerne flisene i det aktuelle området og sørge for at det legges et sjikt/membran som hindrer videre rustdannelse og gjennomslag til nye fliser.
· PART AB som er produsent av badene har utarbeidet en veiledning for renovering av baderommet.
· Et annet alternativ er helrenovering av badet (riving av vegger, pigging av gulv mm). Da bør man sørge for å bruke et rørleggerfirma som har god kompetanse og erfaring, ikke minst med modulbad og hvordan man bør bygge opp nytt bad (i skallet etter modulen).
· Det anbefales ikke å legge flis på flis. Det skyldes at man jo ikke vet om man har rust eller omfanget av rusten. Mye rust kan til sist svekke selve veggkonstruksjonen, og da må fliser og vegg rives og gjenoppbygges. Dobbelt lag

med fliser vil gjøre arbeidet langt mer omfattende, tidkrevende og følgelig kostbart.

Borettslaget har gjennomført flere prosjekter og vedlikeholdstiltak de senere årene. For mer utfyllende informasjon om utførte arbeider og planlagt vedlikehold, anbefales det å lese årsmøteprotokollen.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget, dernest øvrige medlemmer av OBOS, har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares parallelt med salget. Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på https://www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 204,-pr. 28.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207357723
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 141 328 279,00
Innfrielsesdato: 30.11.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
IN-avtale:Ja
Avdragsfrihet til og med november 2059

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207365807
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 10 767 632,66
Innfrielsesdato: 30.11.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207947776
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo: 0,00
Innfrielsesdato:30.05.2026
Type rente:Flytende rente
Terminer i året:12
IN-avtale:Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208732064
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 695 844,00
Innfrielsesdato:28.02.2029
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.

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.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207357723
Restsaldo:0,00
Kapitalkostnader:0,00

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207365807
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader:0,00

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207947776
Restsaldo: 0,01
Kapitalkostnader:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer:98208732064
Restsaldo: 5 204,34
Kapitalkostnader: 180,01

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 973,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 12 527 768,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et

overskudd på kr. 1 540 010,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 28.02 og 30.08. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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 enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1740275

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 943 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i 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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt på Ensjø i et spennende område med kort vei til kafeer, butikker og offentlig kommunikasjon. Fra leiligheten tar det bare 4 minutters gange til Ensjø T-banestasjon med linjene 1-4 og hyppige avganger til sentrum. T-banen tar deg til sentrum på 5 minutter. Det er også bare 2 minutters gange til 37 bussen som går hele døgnet.

Området har flotte park og grøntområder som blant annet Kampen Park, Vålerenga Park, Botanisk hage og Tøyen park. Det er også fine nye turstier på Ensjø og Valle Hovin. For den treningsglade finnes SATS Kampen, Fresh Fitness Ensjø og nye Jordal idrettsanlegg like i nærheten.

Ensjø Torg ligger sentralt på Ensjø, her finner du blant annet dagligvare, åpent bakeri og apotek m.m. Dagligvarebutikker som Kiwi og REMA 1000 ligger like i nærheten. Tøyen er bare en liten spasertur unna, og er en bydel i stor utvikling. Området er svært attraktivt og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg et steinkast unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Med gangavstand til butikkene i sentrum, og kafeene på Grünerløkka er Kampen et flott utgangspunkt for å benytte seg av byens fasiliteter.

Ensjø er et område som har gjennomgått mye endring de siste årene. Fra å være et område med mye næringsvirksomhet er nå nye Ensjøbyen et etablert boligområde. Et rikt servicetilbud har vokst frem, og også etableringen av parker og grønne lunger. I tillegg til alle slags butikker, treningssentre, kafeer og restauranter er det planlagt kino, gallerier, teater- og konsertsaler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.07.2010

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-4293

Pågående plansaker:
Saksnr
202209626
Saken gjelder
Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor

Saksnr
201918011
Saken gjelder
Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnr
202002020
Saken gjelder
Østerdalsgata 1 A-L
Planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål

Saksnr
202550988
Saken gjelder
Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT

Byggesaker:

237/51 Rolf Hofmos gate - bytte av jernbanebru, FORELØPIG SAK
Saksnummer
202602556

Rolf Hofmos gate 2 - 10 - Oppføring av boliger - Hus L, M, N, O - Ensjø tyngdepunkt felt B1
Saksnummer
202509378

Hedmarksgata 17-23, Rolf Hofmos gate 1-9 og Jordal terrasse 2-14 - takterrasser
Saksnummer
202608802

Jordal terrasse 2 - 14, Rolf Hofmos gate 1 - 9, Hedmarksgata 17 - 23 - Utskifting av balkongdører, vinduer og rekkverk
Saksnummer
202507941

Numedalsgata 2 - 12 - Hedmarksgata 15 - oppføring av bolig og næringsbygg
Saksnummer
202516341

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/237/32:
21.01.1942 - Dokumentnr: 400531 - Bestemmelse om veg

30.08.1947 - Dokumentnr: 405068 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver: Shell.

22.11.1954 - Dokumentnr: 421611 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.01.1955 - Dokumentnr: 400034 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Østerdalsgt 11
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1955 - Dokumentnr: 401601 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Østerdalsgt 11
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1956 - Dokumentnr: 411678 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.09.1963 - Dokumentnr: 513923 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Hedemargt 25
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2006 - Dokumentnr: 9914 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold og fremtidig utvikling
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1942 - Dokumentnr: 900837 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ØSTERDALSGT 20 - UTGÅTT

09.02.2006 - Dokumentnr: 9914 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:648
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:649
Avtale om støyvoll m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2012 - Dokumentnr: 33651 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:53
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

12.01.2012 - Dokumentnr: 33651 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:53
Bestemmelse om rett til kum
Med flere bestemmelser

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rolf Hofmos gate 13

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Valle Hovin videregående skole		19 min 🚶

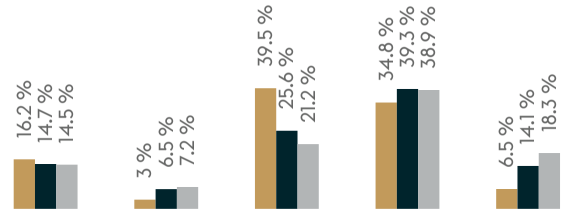
Offentlig transport

Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	4 min 🚶 0.3 km
Ensjø T	Linje 5N, FB5B	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.4 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	22 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Ensjø Torg barnehage (1-5 år)	62 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år)	49 barn	5 min 🚶 0.3 km
Kampen barnehage (0-4 år)	80 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	6 min
Kampen skole	7 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Rolf Hofmos gate 13

Nabolaget Ensjø - vurdert av 314 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	12 min 🚶 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 🚶 1 km

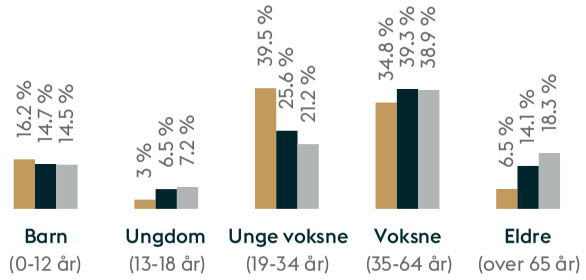
Offentlig transport

Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 🚶 0.3 km
Ensjø T	Linje 5N, FB5B	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.4 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	22 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 4.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Jordal ballbane og skatepark	6 min
Kampen skole	7 min
Fresh Fitness Ensjø	5 min
SATS Kampen	6 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rolf Hofmos gate 13, 0655 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 32
Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 29.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2674 **PropCloud ref nr:** HT4591

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian André Karlsen **Vår ref:** Caroline Ephraim Nordvik

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Leiligheten fremstår som påkostet med gjennomgående gode materialvalg og moderne løsninger. Boligen holder en god standard, med helrenovert bad fra 2024 og nytt kjøkken fra 2023.
Det er parkettgulv i alle rom som gir et helhetlig og sammenhengende uttrykk, samt malte, glatte overflater med listefri overgang mellom vegg og himling.

Leiligheten har tre soverom av god størrelse, med garderobeskap, samt en innvendig bod med praktisk innredning. Den åpne stue og kjøkkenløsningen gir god romfølelse, og fra stuen er det utgang til en solrik vestvendt balkong i tredje etasje. Til leiligheten følger også en bod i kjeller og parkeringsplass i parkeringskjeller.

Borettslaget har gjennomført flere prosjekter og vedlikeholdstiltak de senere årene. For mer utfyllende informasjon om utførte arbeider og planlagt vedlikehold, anbefales det å lese årsmøteprotokollen.

2025:

· Delstrømsfilter med pumpe, magnet og vakuumavgasser på sirkulasjonsvannet til radiatorvannet
Dette filteret hindrer at skitt og partikler tetter kraner og skader radiatorene.

· Platting etablert ved nr. 13 med piknik-bord (finansiert med OBOS' miljømidler).

· Beslutning om å utvide kameraovervåkingen i garasjen. Arbeidet igangsettes i februar 2026.

· Vurdering av baderomsmodulene i borettslaget foretatt av OBOS prosjekt og Sans Bygg A.

Punktet angående baderomsmodulene beskrives i vedlagt årsmøteprotokoll (årsregnskap) og det anbefales å leses.

· 10-årig vedlikeholdsplan (2026-2036) utarbeidet av Huseierne. Planen vil være et viktig styringsverktøy for
årlige tiltak.

· Isolering av rør og enheter i varmesentralen.

· Beslutning om rens av ventilasjon i kjeller. Arbeid utført i januar 2026.

Tidligere utførte prosjekter:

2024:

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

· Maling av enkelte korridorer.

2023:

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

· Installasjon av såkalte summere(brannvarslere) i annenhver etasje i korridorene i alle blokkene.

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

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

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

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

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

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

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

2022:

· Nye sykkelstativ ved nr. 15 og ved nr. 17.

· Ekstra benk ved nr. 17

· 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert, balkongdør har 2-lags isolerglass. Leiligheten har balkong. Utvendige bygningsdeler vurderes å være i normal teknisk stand i forhold til alder

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkettgulv som er gjennomgående i alle rom og gir et helhetlig uttrykk. Parketten er slipt én gang. Vegger og himlinger har malte flater, og overflatene er oppgradert de siste

Beskrivelse av eiendommen

årene. Etasjeskiller av hulldekker i betong gir god stabilitet, og det er kun registrert mindre nivåforskjeller (ca. 5 mm) i stue og soverom. Innvendige dører er glatte, malte dører, hvor to ble byttet i 2023 og har glassfelt for bedre lysgjennomgang. Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Badet er helrenovert etter TEK17 og har full dokumentasjon, inkludert kontrollerklæringer. Vegger har baderomsplater, og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er godt innenfor bransjens anbefalinger, med ca. 1:90 på hovedgulv og ca. 1:40 i nedfelt dusjnisje. Badet har moderne innredning med doble servanter, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via felles mekanisk ventilasjon, med ventil plassert over dusjnisjen for effektiv fjerning av fukt. Hulltaking fra entre mot bad viser tørre forhold (måleresultat 12,6).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer, vinskap og vannstoppsystem. Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av rør-i-rør av plast, besiktiget i rørskap. Avløpsrør er av PP-plast. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Oppvarming og varmtvann leveres via fjernvarmeanlegg med radiatorer. Anlegget er fra byggeår, men borettslaget har løpende serviceavtaler og vedlikeholdsrutiner. Eier opplyser at radiatorene fungerer uten problemer. Borettslaget ivaretar branntekniske forhold, inkludert service på brannalarmanlegg og oppdaterte rømningsplaner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

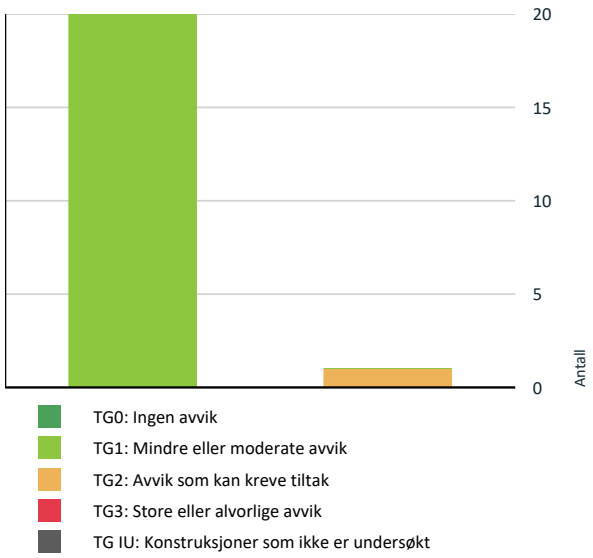
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente 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

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår som en del av undersøkelsen etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering av tilgjengelige flater og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er gjennom ordrebekreftelsen informert om dette. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og begrensningen vil bli opplyst om i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke avvik eller skader i områder som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse. Eier/selger har ansvar for å opplyse om kjente eller tidligere skader og avvik i slike områder, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp, skadedyr og andre relevante forhold. Når eier/selger ikke har sørget for nødvendig adkomst, ligger ansvaret for manglende opplysninger om det ikke undersøkte området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å få slike områder undersøkt, eventuelt av fagkyndig, før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Totalrenovering	Totalrenovering av bad
2023	Utskifting	Montert nytt kjøkken
2023	Utskifting	To nye dører med glassfelt
2022	Utskifting	Utskifting av belysning
2022	Oppussing av overflater	2022-2026. Maling av overflater

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.



Lyd- og brannklassifisert inngangsdør



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkettgulv sammenhengende i alle rom, som gir et fint helhetsinntrykk. Parketten har blitt slipt en gang.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Det er påvist misfarging og oppsprekking i et lite område etter en tidligere vannskade fra kjøleskap. Det ble foretatt fuktsøk uten påviselig fuktutslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre skaden for å forhindre videre oppsprekking. Den kan utbedres lokalt.



Ingen utslag på fuktmåling.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og himlingene har malte, glatte flater. Overflatene har blitt malt de siste årene.



Glatte slette flater og listefritt mot tak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av hulldekker i betong. Ingen skjevheter, kun 5mm utslag over hele rommet i stue og soverom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. To av dørene ble byttet ut i 2023 og disse har glassfelt, for gi et åpnere og lysere inntrykk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Verken eier eller jeg har observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger kontrollerklæringer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er helrenovert og godt dokumentert.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ca. 1:90 på hele gulvet, og dusjnisjen er nedfelt 1 cm med lokalt fall på ca. 1:40, noe som er godt innenfor bransjens anbefalte retningslinjer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

3.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av ekstruderte polystyrenplater med membransjikt, supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5,8 cm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



Bilde fra oppbygging av bad viser bruk av våtromsplate fra Aqua pro.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles avtrekksventilasjon, med vifte på boligblokkens tak. Avtrekksventilen er plassert rett over dusjnisjen, som bidrar til å bli kvitt vanndamp raskt.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre tilliggende badet. Måleresultatet var 12,6, som er å anse som tørt.



Ingen påviselig fukt.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap og vannstoppsystem.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Stort og åpent kjøkken med innredning

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.



Rørskap med stoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg til forbruksvann og oppvarming via radiatorer. Fjernvarmeanlegget er ikke inspisert av meg, men borettslaget har løpende serviceavtaler på alle tekniske anlegg. Etter hva jeg har funnet ut av er anlegget fra byggeår, men det foretas jevnlig vedlikehold og utskiftinger av enkelte komponenter ved behov.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

I følge eier har det ikke vært problem med radiatorene.



Oppvarming via radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonstidspunkt er byggeår.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Borettslaget har ansvar for branntekniske forhold og har løpende avtaler om service av brannalarmanlegget og oppdaterte rømningsplaner.



Brannsentral i kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	90	6		96	8
SUM	**90**	**6**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, entré, bad, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Det tilhører også parkering i parkeringskjeller til en bil.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Totalrenovering av bad, med tilhørende rør- og el. arbeider. Montering av nytt kjøkken med tilhørende rør- og el. arbeider

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Stian Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	32		0	1943.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rolf Hofmos gate 13

Hjemmelshaver
Rolf Hofmos Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/ROLF HOFMOS BORETTSLAG	994036971	H0301		Motzfeldt-Tuft Gyda, Motzfeldt-Tuft Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
69

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 305 651	Samlet innskuddskapital:		825 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	410 866	Langsiktig gjeld (+):	+	296 124 380
Disponible midler:		894 785	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		296 949 380

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et moderne bygg fra 2009 sentralt på Ensjø med kort vei til T-bane, matbutikker, kafeer m.m. Området er attraktivt for både unge, voksne, eldre, par og barnefamilier, med sykkel og gangveier, frodige parker, moderne bygninger og et godt kollektivtilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Strømsveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 64 fra E6. Følg Strømsveien, Ensjøveien og Ensjøsvingen til målet. Rolf Hofmos gate 13

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring Nuf	1740275			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Risikorapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	
2	29.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gyda Motzfeldt-Tuft	9578-5999-4-3553649	2026-08-28 12:00:55
Mathias Motzfeldt Tuft	9578-5992-4-3128700	2026-08-28 11:58:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0124/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rolf Hofmos gate 13, 0655 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Gyda Motzfeldt, Mathias Mellingen Tuft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86512138
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet. Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet. Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Paradis Hus. Totalrenovering av badet hvor alt ble byttet. Ferdigstillelse var i oktober i 2024.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Blokk, så ikke relevant. Andelsleilighet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Blokk, så ikke relevant. Andelsleilighet.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmaker Elektro. Nye og justering av kurser i forbindelse med nytt kjøkken i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Gjort av Elmaker Elektro når de arbeidet her.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba vvs AS. Gjort i forbindelse med både bad og kjøkken.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll og rensing av ventilasjon for en uke siden. Sentralfyr sjekkes jevnlig i borettslaget.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport: Både fra 2022 når vi kjøpte, og en ny nå i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport i 2022 og nå i 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0124/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mathias Motzfeldt Tuft	**2026-08-28**	**Gyda Motzfeldt-Tuft**	**2026-08-28**

Identifikasjon

Mathias Motzfeldt Tuft

Identifikasjon

Gyda Motzfeldt-Tuft

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0124/26 . Vår ref.: 0649-1-3010 Dato: 26.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ROLF HOFMOS BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	994036971
Andelseier:	Motzfeldt-Tuft, Mathias
Medeier:	Motzfeldt-Tuft, Gyda
Leilighetsnummer:	3010
Adresse:	Rolf Hofmos Gate 13, 0655 OSLO
Andelsnummer:	69
Gnr.	237
Bnr.	32

Borettsinnskudd: Kr. 1 104 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1740275.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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 nedbetalinga av fellesgjeld: Mulighet for å innfri IN-lån er per 28.02. og 30.08. Varmtvann og fyring: Felles varmtvann og fyring betales inn med akonto beløp og avregnes hver 4 måned, se under kapittel om energi under. Energi: Borettslagets ordning med fellesmåling av strøm opphører fra ca. medio september 2021 når alle boenheter har fått installert AMS-måler. Beboerne må gjøre egne avtaler med strømleverandør når målerne er installert og arbeidet sluttført i hele borettslaget ca. medio september. Borettslaget vil inngå avtale om strømleveranse til fellesarealer når AMS-målere også er installert for fellesarealer ca. medio september 2021. ISTA har ansvaret for avlesning av radiatormålere og varmtvannsmålere. Avregning skjer en gang per år; 31.12.

Beboerene innbetaler månedlig a konto beløp. Ved eventuelle feil må ISTA kontaktes: Trine Thoresen trine.thoresen@ista.no, telefon 22 88 59 00 / 908 46 410. Utflyttere får avregning samtidig som alle andre andelseiere. Dersom man skylder penger for perioden får men en giro tilsendt fra OBOS. Dersom man har penger til gode blir man kontaktet av OBOS via et skriv der man blir bedt om å oppgi kontonummer man ønsker godskrevet. Dette skjer hvert kvartal og det kan derfor ta noe tid før dette blir tilbakebetalt eller man får en giro.

Garasjeplasser: Det er bygget 125 parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 117 er tilknyttet leiligheter i borettslaget og finansiert gjennom borettslagets finansieringsplan. Disse kan ikke omsettes. Det er etablert 4-5 MC-plasser. Disse er en del av borettslagets eiendom. 8 av garasjeplassene kan omsettes fritt, fordi de er fullfinansiert av den enkelte kjøper (står i vedtektene). Dersom en av de 8 omsettlige plassene skifter eier, må megler gi skriftlig beskjed om

eierskifte både til OBOS v/innbetalingsservice og til OBOS v/forvaltningskonsulenten. Innbetalingsservice vil besørge at det legges til kategori for garasjeplass på giro for felleskostnader. Forvaltningskonsulenten vil ajourholde vedtektene, slik at det der vil fremkomme hvem som eier garasjeplass. Det er mulighet for å lage el-bil plasser hvis man har plass på riktig sted i garasjeanlegget, evt kan man bytte plass - se vedtektene 4-1(9) og 5-2(3), og kontakt styret for mer informasjon. Generalforsamlingen 2017 vedtok at det etableres en egen sparekonto for å ha øremerkede midler til fremtid vedlikehold av det automatiske parkeringsanlegget. Fra etablering i 2009 til og med desember 2016 er totalt overskudd ved drift av garasjeanlegget kr 568.857,-. Dette er overført garasjekonto. VED SALG AV OMSETTLIG GARASJEPLASS (FINNES 8 STK): Megler MÅ melde om eierskifte ved salg av garasjeplassen med eller uten leiligheten. Hvilke leiligheter som disponerer omsettelig plass står i vedtektene, vedtektene må oppdateres av FK ved salg.

Ekstra boder solgt: Følgende leiligheter eier ekstra bod på følgende plassering og nøkkel til bodrom må innleveres ved salg: U1 oppg 15: 3001, 5016 U2 oppg 11: 2001, 3006, 3023, 6001, 6004. U2 oppg 13: 3013, 4006, 5007, 6013, 6013, 6015. U2 oppg 15: 2026, 3017, 4012, 6012, 6012 Dersom bod selges til annen leilighet, må dette oppdateres i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207357723
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	141 328 279,00
Innfrielsesdato:	30.11.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med november 2059

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207365807
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	10 767 632,66
Innfrielsesdato:	30.11.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207947776
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.05.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208732064
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	695 844,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
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: 4 878,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann/varme	700,00	
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	
Eiendomsskatt		360,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		360,00 fra 01.09.2026
Garasje	450,00	
Felleskostnader	3 298,00	
Kabel-tv/Bredbånd	430,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	94,-
Fradragsberettigede kostnader:	161,-
Annen formue:	7 973,-
Gjeld:	1 088,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207357723
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207365807
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207947776
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208732064
Restsaldo:	5 204,34
Kapitalkostnader:	180,01

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 204,35,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å 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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/649

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt
7. Endring av vedtektene § 4-1-(5)
8. Endring av vedtektene § 4-3 (2) første ledd
9. Endring av ordensreglenes § 3 Borettslagets fellesarealer utendørs.
10. Endring av vedtektenes § 4.3(2)
11. TV/Internett
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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 minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars-Erik Sjöling og Elisabeth Mølbach er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 649 Rolf Hofmos Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 649 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret i borettslaget har ikke blitt justert på mer enn 10 år, og er på kr 150 000. Dette er under gjennomsnittsnivå på styrehonorarer i OBOS-tilknyttede borettslag som varierer mellom kr 1200 og kr 2400 (basert på totalt honorar delt på antall boliger). Styret har i løpet av 2025 hatt flere store oppgaver, og arbeidsmengden har vært stor.

Styret foreslår derfor at styrehonoraret for 2025 fastsettes til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 000.

Sak 6

Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ordlyden i dagens § 5.1 bør inneholde enkelte presiseringer. Bakgrunnen for forslaget er at i eldre bygninger/boliger er sluket på badet støpt i etasjeskillet og er derfor vanligvis borettslagets ansvar. I vårt borettslag er badene derimot prefabrikerte moduler hvor sluket er en del av modulen, ikke etasjeskillet. Ved renovering av badet vil hele modulen inkludert sluket fjernes uten at det vil påvirke etasjeskillet.

Uthevet skrift er nytt forslag

Forslag til ny tekst:

§ 5.1.

(3) Andelseieren har også ansvaret for feil **ved sluk** og 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.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 7

Endring av vedtektene § 4-1-(5)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å vedtektsfeste praksisen man har hatt i borettslaget om at fast bytte/overføring av bruksrett fra én plass til en annen ikke er tillatt.

§ 4- 1 (5) tredje ledd vil lyde (uthevet tekst er ny):

Bruksrett til disse plassene er knyttet til leilighetene, og er ikke omsettelige. **Det er ikke adgang til å overføre bruksretten til parkeringsplass på permanent basis mot vederlag eller som del av et eierskifte. Plassene forvaltes som del av borettslagets fellesareal. Et midlertidig bytte kan derimot tillates etter søknad til styret.**

Forslag til vedtak

Punktet legges inn i vedtektene.

Sak 8

Endring av vedtektene § 4-3 (2) første ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. **Det gis ikke tillatelse til endringer i leilighetens ventilasjonsopplegg uten beskrivelse av tiltaket fra fagkyndig ventilasjonsforetak, og dokumentasjon på at tiltaket ikke vil forringe boligens luftkvalitet eller andre forhold i bygningen.**

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling

Styret mener at endringer i det mekaniske ventilasjonsopplegget vi har i boligene, vil føre til forringet luftkvalitet i den enkelte leilighet og mulighet for fukt og soppvekst. Det kan også medføre skader i andre deler av bygningsmassen.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene §4-3(2)

Sak 9

Endring av ordensreglenes § 3 Borettslagets fellesarealer utendørs.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har regler om forbud mot parkering på borettslags utearealer, (tilgjengelig på Vibbo) men de er ikke nedfelt i ordensreglene. For å unngå tvil om bestemmelsene mener vi at de må inn i ordensreglene. Det er også behov for å regulere parkeringen av el-sparkesykler på borettslagets eiendom

Forslag til endring: (uthevet nytt tredje ledd og fjerde ledd.)

§ 3 Det er ikke tillatt å parkere på noen av borettslagets gangveier/uteområder. Bilbruk i forbindelse med flytting og av - og pålessing i forbindelse med håndverkertjenester er tillatt, men tillatelse skal innhentes fra styret. Det er også tillatt med kortvarig av – og pålessing til/fra egen bil.

Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på gangveiene eller grøntområdene i borettslaget.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene. §3

Sak 10

Endring av vedtektenes § 4.3(2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med utarbeidingen av vedlikeholdsplan for borettslaget 2026-2036, ble vi gjort kjent med at fjerning av limte/støpte fliser på veranda vil medføre ekstrakostnader ved senere betongrehabilitering. Styret mener derfor at det ikke skal være tillatt å flislegge med bruk av lim/sement.

Ny tekst er uthevet.

(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. **Det er ikke tillatt å legge fliser på veranda med bruk av lim/sement.**

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 11

TV/Internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets støtter alternativ 2 da en slik avtale anses å falle rimeligere ut for de aller fleste andelseierne.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget inngår en felles internettavtale som ikke inkluderer felles tv- og strømmetjenester

Forslag til vedtak 2

Borettslaget inngår en felles avtale som inkluderer både internett og tv- og strømmetjenester

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Grethe Neufeld

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

- Geir Solstad
- Jan Ove Fjællingsdal

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

- Daiva Olsen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Petterson
- Lars Nederberg
- Lars Sjøling
- Mai Phan
- Oda Flatmoen

Sak 13

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:

- Daiva Olsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen besto styret av Grethe Neufeld (til 2026), styreleder, Geir Solstad (til 2026), Jan Ove Fjællingsdal (til 2026), Daiva Olsen (til 2026) og Juan Pablo Verano (til 2027).

Varamedlemmene som ble valgt for ett år var Elisabeth Mølbach, Lars Sjøling og Torny S. Larsen.

Styrets sammensetning og arbeidsform:

På konstituerende styremøte ble Daiva Olsen valgt som nestleder.

Styret har hatt styremøte ca. en gang i måneden. Fra fjorårets generalforsamling til og med april 2026 er det avholdt 12 styremøter. I denne perioden har styret flere saker til behandling, i tillegg til orienteringssaker og eventueltsaker. Utover dette har styret hatt kontakt mellom styremøtene på telefon, SMS og e-post.

Arbeidet i styret er fordelt slik at styreleder sørger for den daglige driften av borettslaget. Hun har kontakt med ulike tjenesteleverandører, håndterer akutte arbeidsoppgaver og er den som svarer på e-poster, 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/Vibbomeldinger til styret. Disse håndteres stort sett av styreleder. Borettslaget mottar mange e-poster, og leder forsøker å besvare dem så raskt som mulig.

I akuttsituasjoner som lekkasjer, driftsstans heis eller stans i flåteanlegget i garasjen er det mulig å kontakte styreleder pr telefon/SMS.

HMS

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

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

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

Driftstjenester/ serviceavtaler:

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

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

Garasjen:

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 175 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. Eierskifter av omsettelige plasser kan ihht. vedtektene kun skje internt i borettslaget.

Styret igangsatte et prosjekt i 2024 med tanke på å omprosjektere garasjens plan U2 fra flåter til ordinære parkeringsplasser. Dette arbeidet videreføres i 2026. Forutsetningen for endringer er at berørte beboere er villige til å gi avkall på plassen sin mot kompensasjon. Kompensasjonen vil følge taksten/verdifastsettelsen som styret innhenter. Beboere som gir avkall på plass og ønsker å motta kompensasjon vil trolig måtte skatte av beløpet. Salg av garasjeplass er som hovedregel skattepliktig (22%), men dette må avklares nærmere.

Drift av det automatiske parkeringsanlegget:

Det automatiske parkeringsanlegget i garasjen har jevnlig 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.

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.

I 2025 var kostnadene ca. 462 000 kr. Det betyr at garasjen hadde et overskudd i driften på kr 213 000 i 2025. På sikt må anleggene byttes ut, og kostnaden for en slik utskiftning var estimert til ca. 13 millioner kroner i 2024. Vi må regne med at prisen har steget med ytterligere et par millioner før det er aktuelt å bytte ut anlegget. Til orientering har vedlikeholdet og reparasjoner av flåteanleggene i U2 og U3 kostet andelseierne med plass ca. 5,3 millioner kroner siden 2010.

Elbil-lading:

Beboer med egnet garasjeplass kan installere ladeutstyr, men alle kostnader til installasjon og bruk betales av beboer. Retningslinjer for installasjon med mer er tatt inn i vedtektene. Det er per i dag tre felles ladeplasser for elbiler i garasjen.

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

Regulering av parkering og trafikk:

De parkeringsregulerende tiltakene for borettslagets fellesområder synes å fungere bra. Gjesteplasser (to stykker) kan kun brukes fra fredag klokka 1600 til mandag klokka 0800. De andre dagene er disse plassene ladeplasser for elbiler. 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 bare tillatt i forbindelse med av og pålessing. I forbindelse med flytting kan man få særskilt tillatelse fra styret for å parkere foran egen inngangsdør. Håndverkere kan ikke parkere på gangveiene, men skal henvises til gateparkering. Unntak er for borettslagets serviceleverandører.

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. Kameraovervåkingen i garasjeanlegget skal derfor utvides i 2026.

Det viktigste man kan gjøre for å hindre innbrudd i biler, er å påse at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen før porten lukkes. Det har vært enkelte innbruddsforsøk og innbrudd i boder. Innbruddsikringen på ytterdørene fungerer, men folk med uærlige hensikter har likevel sluppet inn i borettslaget. Det skyldes enten at enkelte har sluppet inn folk som ringer på, eller har hatt et haleheng. Dette betyr at man bare slipper inn folk man har en avtale med. Loddselgere og andre selgere, folk som skal til andre beboere osv. skal ikke slippes inn. Kommer noen rett bak deg på vei inn hoveddøra, stans og spør hvis du ikke gjenkjenner vedkommende (gjerne med et smil)☺

Borettslagets fellesarealer og dugnader:

Blomsterkarene i borettslaget er beplantet både sommer og høst. I mai 2025 hadde borettslaget en svært vellykket dugnad og mange beboere stilte opp med stor arbeidsglede. En flott anledning til å bli kjent med nye beboere!

Renovasjon:

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

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

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

Byggetekniske forhold:

Vi har fra tid til annen mindre lekkasjer fra garasjeplan U1 til U2. Det har dessuten vært vanninnsig i en bod i U1 og i kjeller i nr. 19. De aktuelle områdene er tettet av Ing. Habberstad som har kompetanse på tetting i betongkonstruksjoner. Borettslaget har en historie med vanninnsig og entreprenøren AF bygg innrømmet i sin tid utvidet garanti på tettearbeidene i forbindelse med en rekke lekkasjer i garasje og kjellere frem til april 2018.

Baderomsmodulene:

Styret orienterte i juli 2025 om følgende:

Styret ble i mars kjent med at det var rust bak flisene i ett av badene i borettslaget. Dette ble oppdaget da beboer skulle bytte ut enkelte fliser i dusjsonen. Årsaken til at beboer byttet flisene var at de var misfargede.

Våre bad er prefabrikkerte moduler produsert i Sverige og godkjent for bruk i Norge av NBI (forløperen til SINTEF). Baderomsveggene er bygget opp med gipsplater som har en aluminiumsinkbelagt stålplate som flisene er limt på. Det er denne stålplaten som har rustet, og over tid har rusten misfarget flisene i enkelte bad.

Styret ble først kjent med misfarging av fliser for fem år siden da syv beboere fortalte (i FB-gruppen vår) at de hadde fått flekker på enkelte fliser. Styret tok kontakt med rørlegger som anbefalte sjekk av mulig lekkasje i veggen bak dusjbatteriet. Men det ble ikke funnet tegn til lekkasje i noen av leilighetene etter stikkprøvekontroll.

En av beboerne tok opp spørsmålet om dette kunne være tilsvarende det som hadde skjedd i to av borettslagene i Kværnerbyen i 2017 da nesten 300 bad måtte rives på grunn av omfattende skader. Dette var prefabrikkerte bad produsert i Italia, men som ikke hadde SINTEF-godkjenning. I disse badene begynte flisene på badet å løsne etter knappe tre år, varmekablene i gulvet sluttet å fungere osv. Det viste seg at stålrammen i gulvet hadde rustet i stykker og forårsaket setningsskader i vegger/gulv. Men fordi disse borettslagene var godt innenfor reklamasjonsfrist/garantitiden på fem år, ble badene rehabilitert i regi av OBOS som deretter krevde erstatning på 60 millioner kroner av produsenten.

I vårt tilfelle var det utover misfargingen av enkelte fliser ingenting som tydet på problem med badene, og da misfargingen først ble omtalt var badene 10 år gamle. Ingen har meldt inn bom i fliser/løse fliser eller problemer med varmekabler. Styret har derfor ikke hatt grunnlag for å tro at det har vært konstruksjonsmessige mangler eller feil ved badene i borettslaget før vi fikk bilder i mars i år som viste at veggen bak dusjbatteriet i det aktuelle badet hadde rustet.

Styret tok raskt kontakt med OBOS prosjekt for å få råd og informasjon om hva og hvordan den enkelte kan utbedre, eventuelt rehabilitere badet.

For å overholde informasjonspliktens vi har, har styreleder siden medio mars orientert eiendomsmeglere som har henvendt seg til styret i forbindelse med salgsoppdrag om at det har vært funn av rust bak baderomsflisene i ett av badene i borettslaget.

OBOS prosjekt har innhentet synspunkter på baderomsrehabilitering mv fra firmaet som sto bak rehabiliteringen av badene i Kværnerbyen.

På bakgrunn av den informasjonen kan vi trekke enkelte konklusjoner:

· Vi kjenner ikke til omfanget av rustproblematikken. Det er ikke gitt at alle bad har dette problemet, men vi kan anta at bad som brukes av mange/hyppig, har større sjanse for rust enn bad som brukes av én.

· De som har misfarging på enkelte fliser, kan fjerne flisene i det aktuelle området og sørge for at det legges et sjikt/membran som hindrer videre rustdannelse og gjennomslag til nye fliser.

· PART AB som er produsent av badene har utarbeidet en veiledning for renovering av baderommet. Den er vedlegg til dette dokumentet.

· Et annet alternativ er helrenovering av badet (riving av vegger, pigging av gulv mm). Da bør man sørge for å bruke et rørleggerfirma som har god kompetanse og erfaring, ikke minst med modulbad og hvordan man bør bygge opp nytt bad (i skallet etter modulen).

· Det anbefales ikke å legge flis på flis. Det skyldes at man jo ikke vet om man har rust eller omfanget av rusten. Mye rust kan til sist svekke selve veggkonstruksjonen, og da må fliser og vegg rives og gjenoppbygges. Dobbelt lag med fliser vil gjøre arbeidet langt mer omfattende, tidkrevende og følgelig kostbart.

Ventilasjonsvifter på tak:

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

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

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

Forsikringssaker:

Borettslaget hadde én forsikringsskade i 2025. Styret forsøker på ulike måter å bevisstgjøre beboerne for å unngå særlig 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 2025:

· GTE-PRO delstrømsfilter med pumpe, magnet og vakuumavgasser på sirkulasjonsvannet til radiatorvannet vårt. Dette filteret hindrer at skitt og partikler tetter kraner og skader radiatorene. Det ble også montert en automatisk påfyllingsløsning. Dette skal sikre at trykknivået holdes stabilt når beboerne lufter radiatorene sine (kostnad kr. 185 000).

· Rive og bygge opp ny støttemur Rolf Hofmos gate 19 mot parkeringsplass v/Ensjøveien 23B. (kostnad kr. 275 000).

· Platting etablert ved nr. 13 med piknik-bord (finansiert med OBOS' miljømidler).

· Igangsetting av prosess med eventuell omprosjektering av garasjeanlegget i U2 i regi av Sweco arkitekter (tidl. Arcasa).

· Beslutning om å utvide kameraovervåkingen i garasjen. Arbeidet igangsettes i februar 2026.

· Vurdering av baderomsmodulene i borettslaget foretatt av OBOS prosjekt og Sans Bygg A, (kostnad ca. kr. 23 000).

· 10-årig vedlikeholdsplan (2026-2036) utarbeidet av Huseierne. Planen vil være et viktig styringsverktøy for årlige tiltak (kostnad kr. 55 000).

· Isolering av rør og enheter i varmesentralen (kostnad kr. 47 000).

· Tetting ifm. vanninnsig i bod U2/13.

· Tetting ifm. vanninnsig i kjeller nr. 19.

· Beslutning om rens av ventilasjon i kjeller. Arbeid utført i januar 2026.

Tidligere utførte prosjekter:

2024:

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

· Maling av enkelte korridorer

2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Mindre utbedringsarbeider på takene.

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.

2021

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

2020

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

· Bytte av hengsler på alle hovedinngangsdører

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

· Graving/tetting ved ventilasjonsrør nr. 19.

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

2018/19:

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

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

• Høytrykksspyling av verandaer

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

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

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

2016 Bytting av armaturer i bodarealer

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

2014 Fjerning av sandkasser og opparbeiding av sitteområde.

2011 Gjerde og opparbeiding uteområdet

Vedlikeholdsoppgaver i inneværende og kommende år:

Borettslaget har nå en vedlikeholdsplan som er utarbeidet for tiårs-perioden 2026 – 2036. Vi har dessuten allerede utført eller igangsatt enkelte nødvendige prosjekt. Planen gir dette og kommende styrer et viktig verktøy for å planlegge og gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Den gir også grunnlag for at det kan utarbeides budsjetter som gir forutsigbarhet.

· Installasjon av nytt callingsystem m/kamera (utført mars 2026, kostnad kr. 800 000).

· Utskiftning og programmering av 30 detektorer/røykvarslere i garasjen (utført mars 2026, dette ble gjort på dugnad av styret og vi sparte borettslaget for anslagsvis kr 30 000 for å gjøre jobben selv).

· Vi er i gang med å utvide kameraovervåkingen i garasjen. Dette vil gi langt bedre oversikt over eventuelle hendelser i alle deler av anlegget.

· WIFI i garasjen oppgraderes i løpet av året.

· Garasjeportåpning-systemet endres i løpet av året.

· Rensing av boenhetenes ventilasjonsanlegg. Kostnad kr. 175 000(august 2026.)

· Kontroll av takterrassene og slukene der. Tregulvet endres slik at det blir enklere å rengjøre sluk og underlag. Takterrasser av den typen vi har er å anse som risikokonstruksjon. Det er ikke uvanlig at skader oppstår/avdekkes etter rundt 10 år. De aktuelle terrassene er ca. 17 år og det må forventes påkostninger i løpet av en 10 års periode. Normalt intervall for utskiftning av membran på terrasser ca. 20 år. I tillegg må takflater rengjøres. Anslått kostnad kr. 500 000 (utføres 2027).

· De mest utsatte vinduer/balkongdører (østsiden)har stort behov for overflatebehandling.

Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste 10årsperiode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme. Anslått kostnad kr. 2,5 mill. (utføres 2028).

· Tredekket på terrasser og vegger i sjette etasje må skiftes. Anslått kostnad kr.3 mill. (utføres 2028)

· Fasadevask/vask av terrasser, anslått kostnad kr. 1,2 mill. (utføres 2027).

· Betongundersøkelse i garasjen og legging av vanntett belegg mellom gulv og vegg og rundt alle søyler i U3. Kostnad ukjent per i dag (utføres trolig 2026).

· Utvidet radon-kontroll i første og annen etasjer (oktober – november 2026).

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.

Nøkler/skilt:

Nøkler til hovedinngangsdør må bestilles hos styret. Tag/elektronisk brikke for åpning ved porttelefonen kan kjøpes via styret.

Ved nøkkelbestilling må styret ha skriftlig bestilling fra eier, der det oppgis nøkkelnummer, antall og adresse for tilsendelse av nøkkel per postoppkrav. Nøkkel kan også hentes hos Låssenteret på Tveita.

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 mandag/tirsdag. Mattene skiftes hver måned sommerstid og hver fjortende dag vinterstid. Beboerne bør fjerne dørmattene sine slik at renholder får vasket også foran dørene.

Forsikring

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader:

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating):

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

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

Forkjøpsrett:

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

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

Kabel-TV og bredbånd:

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

Styret reforhandlet borettslagets avtale med Telia i 2023 (m.v.f. januar 2024), og beboerne betaler i dag 430 kr per måned for Tv-pakke og bredbånd 250/200mbps. Denne treårs-avtalen utløper ved årsskiftet 2026/2027 og styret er i gang med å innhente tilbud fra ulike leverandører av fiber.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg:

Borettslaget får levert fjernvarme til radiatorer både i fellesarealer og boligenhetene fra Hafslund Oslo Celsio.

Entelios lever strøm til borettslaget til belysning mm. i fellesarealene. Styret inngikk avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme til fellesområdene våre i oktober 2025.

AMS måling av strøm:

Alle beboere fikk installert AMS-måler 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. Styret inngikk avtale om Norgespris på fjernvarmen i oktober 2025.

Energimerking:

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

Faktureringsrutiner for energi:

Borettslaget inngikk i 2020 avtale med ISTA om måling av forbruk av varmtvann og varme (ikke strøm) og installering av nye radiatormålere og varmtvannsmålere som ble gjort våren 2021. Bakgrunnen for dette var at levetiden på batteriene i målerne er +/- 10 år, og i anbudsrunden med aktuelle leverandører kom ISTA klart best ut.

Beboerne innbetaler et månedlig a konto beløp for varmtvann og varme over fellesutgiftene (husleien) og det er én årlig avregning (31.12.). A konto beregningen blir dessverre sjelden presis fordi forbruk av radiatorvarme vill variere avhengig av hvor kald og lang vinteren er.

Til generalforsamlingen i Rolf Hofmos Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolf Hofmos Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 2. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994036971, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**725 169**	**681 300**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 527 768	10 351 277
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 341	10 562
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-916 752	906 697
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-11 448 422	-9 409 215
Innsk. øremerk. bankkto		-1 338	-2 058
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**169 597**	**43 869**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**894 766**	**725 169**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 305 651	1 126 360
Kortsiktig gjeld		-410 886	-401 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**894 766**	**725 169**

ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994036971, KLIENTNR. 649

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 489 674	0	10 135 000	8 908 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 097 700	16 193 574	6 828 000	6 847 000
Garasjer	8	675 000	675 000	675 000	675 000
Ladeinntekter elbil		92 348	111 753	100 000	60 000
Andre inntekter	3	72 365	57 636	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 427 086**	**17 037 963**	**17 738 000**	**16 490 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-26 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-145 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-8 341	-10 562	0	0
Revisjonshonorar		0	-15 875	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-210 435	-202 345	-212 000	-221 540
Konsulenthonorar		-60 111	-32 063	-10 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 292 808	-1 361 717	-1 133 000	-1 443 000
Forsikringer		-458 802	-393 571	-439 000	-504 000
Kommunale avgifter	7	-1 367 569	-1 374 529	-1 544 200	-1 526 000
Garasjer	8	-454 392	-426 985	-400 000	-500 000
Energi/fyring	9	-532 504	-483 329	-500 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-774 972	-810 810	-842 000	-855 000
Andre driftskostnader	10	-1 097 603	-981 888	-982 000	-1 073 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 428 688**	**-6 264 824**	**-6 245 200**	**-6 973 980**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**9 998 399**	**10 773 139**	**11 492 800**	**9 516 020**
Innbetalt andel fellesgjeld		11 448 422	9 409 215	0	0
DRIFTSRESULTAT		**21 446 821**	**20 182 354**	**11 492 800**	**9 516 020**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 568	16 649	0	0
Finanskostnader	12	-8 931 621	-9 847 726	-9 563 000	-7 976 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 919 053**	**-9 831 077**	**-9 563 000**	**-7 976 000**
ÅRSRESULTAT		**12 527 768**	**10 351 277**	**1 929 800**	**1 540 020**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		12 527 768	10 351 277		

ROLF HOFMOS BORETTSLAG
ORG.NR. 994036971, KLIENTNR. 649

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	404 070 000	404 070 000
Tomt		37 800 000	37 800 000
Andre varige driftsmidler	14	54 916	63 257
Øremerkede bankinnskudd		71 705	75 730
SUM ANLEGGSMIDLER		**441 996 621**	**442 008 987**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		398 993	364 107
Andre kortsiktige fordringer	15	41 744	40 596
Energiavregning	19	19 921	40 774
Driftskonto OBOS-banken		844 853	712 433
Sparekonto OBOS-banken		52	3 336
Sparekonto OBOS-banken II		90	5 888
SUM OMLØPSMIDLER		**1 305 651**	**1 167 135**
SUM EIENDELER		**443 302 272**	**443 176 121**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 165 * 5000		825 000	825 000
Annen egenkapital	16	145 942 007	133 414 239
SUM EGENKAPITAL		**146 767 007**	**134 239 239**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	163 497 111	175 862 285
Borettsinnskudd	18	132 561 000	132 561 000
Annen langsiktig gjeld		66 269	71 632
SUM LANGSIKTIG GJELD		**296 124 380**	**308 494 917**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		358 347	389 732
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		43 807	52 374
Annen kortsiktig gjeld	20	8 732	-140
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**410 886**	**441 966**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**443 302 272**	**443 176 121**
Pantstillelse	21	310 909 000	310 909 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2026
Styret i Rolf Hofmos Borettslag

Grethe Elizabeth Neufeld Geir Solstad Jan Ove Fjællingsdal

Daiva Kristina Olsen Juan Pablo Verano

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie Bod	8 400
Eiendomsskatt	52 888
Felleskostnader	5 291 496
Kabel-tv/Bredbånd	778 430
Eiendomsskatt	-50 314
MC-plass	16 800
Kapitalkostnader IN I	8 311 794
Kapitalkostnader IN II	1 241 241
Reg.kapitalkostnader IN I	-58 297
Reg.kapitalkostnader IN II	-5 064
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-9 489 674
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 097 700**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Egenandel viftebytte	12 000
Egenandel rørlegger	3 028
Miljøtiltak	57 337
SUM ANDRE INNTEKTER	**72 365**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 000

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-354 293
Drift/vedlikehold VVS	-351 821
Drift/vedlikehold elektro	-41 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 670
Drift/vedlikehold heisanlegg	-196 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 323
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 313
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-79 823
Kostnader dugnader	-4 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 292 808**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 114 366
Renovasjonsgebyr	-253 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 367 569**

NOTE 8

GARASJER	
Leieinntekter	675 000
KOSTNADER GARASJER	
El-lader	1 200
Drift/vedl.hold	-455 592
SUM KOSTNADER GARASJER	**-454 392**
SUM GARASJER	**220 608**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-264 174
Fjernvarme	-256 035
Andre fyringskostnader	-12 295
SUM ENERGI / FYRING	**-532 504**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-10 507
Vaktmestertjenester	-352 660
Renhold ved firmaer	-547 630
Snørydding	-87 938
Andre driftskostnader	-40 981
Trykksaker	-3 007
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 832
Telefon, annet	-2 368
Porto	-150
Kontingenter	-36 200
Bank- og kortgebyr	-2 948
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-4 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 097 603**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 479
Andre renteinntekter	6 739
SUM FINANSINNTEKTER	**12 568**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-8 253 497
Pantegjeldsrenter	-656 574
Pantegjeldsrenter	-17 885
Renter på leverandørgjeld	-150
Renter og provisjon kassekreditt	-3 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 931 621**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2014	21 367	
Avskrevet tidligere	-21 366	
		1
Elbil-lader		
Tilgang 2021	19 990	
Avskrevet tidligere	-19 989	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	83 413	
Avskrevet tidligere	-20 158	
Avskrevet i år	-8 341	
		54 914
Søppelskur		
Tilgang 2011	55 300	
Avskrevet tidligere	-55 299	
		54 916
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**54 916**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-8 341**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 297
Til gode av eierne	38 447
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**41 744**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 270 493
Egenkapital fra IN tidligere år	123 678 987
Egenkapital fra IN 2025	11 448 422
Reduksjon EK fra IN	-10 455 895
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**145 942 007**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 51 år., avdragsfritt frem til 01.11.39		
Opprinnelig 2009	-265 122 000	
Nedbetalt tidligere, ordinær avdrag	13 025	
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	103 054 488	
Nedbetalt i år, IN	10 365 001	
		-151 689 486
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2009	-44 187 000	
Nedbetalt tidligere, ordinær avdrag	10 237 647	
Nedbetalt i år, ordinær avdrag	579 603	
Nedbetalt tidligere, IN	20 624 499	
Nedbetalt i år, IN	1 083 421	
		-11 661 830
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 117 056	
Nedbetalt i år	337 149	
		-145 795
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-163 497 111**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2039	
4025, 4027	100
2001	400
1005, 4012	500
3002	700
1008, 6002, 6017	800
5025	900
1016, 4019	1 300
1017	1 100
5030	1 600
5007, 2004	1 800
5011, 4026	1 900
1011, 2010	2 000
1004, 1010, 5014	2 000
2011, 2018	2 100
3011	2 200
1027, 4011	2 300
1001, 2027, 2029, 2030, 3003, 4004, 6007	2 500
5004, 4003, 5008, 5029	2 500
5019, 4028, 1012, 3005	2 600
2002, 2012	2 700
3012, 4005, 5027	2 800
5012, 4007, 3017	3 000
5005, 4002	3 100
1020	3 200
1015, 5002, 5020	3 300
5022, 1024	3 400
1025, 1014, 3023, 5006	3 500
3024, 2008	3 600
3025, 3020, 3014, 3015, 2015, 4020	3 700
4024	3 700
5024, 5021, 3016	3 800
4008, 4009, 2006, 1007, 6003, 6015	3 900
6014, 5015	4 000
6011, 2007	4 100
1022, 3018	4 300
3013, 1006, 6016	4 400
6005, 5026, 4017, 4018, 1026, 2026	4 500
3026	4 500
3019, 3022, 1019, 5023	4 600
3006	4 700
1013	4 800
2013	4 900
6006	5 000
2016	5 100
4013	5 200
5013, 6009, 4001	5 400
4010	5 700
4016, 5001	5 800
5016	5 900

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-132 561 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-132 561 000**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 128 056
SUM INNTEKTER	**-1 128 056**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 147 977
SUM KOSTNADER	**1 147 977**

SUM ENERGIAVREGNING	**19 921**

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 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring	-8 732
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 732**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 561 000
Pantelån	163 497 111
Beregnede IN forpliktelser	124 671 514
TOTALT	**420 729 625**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
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

Lars-Erik Sjöling og Elisabeth Mølbach er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Endringen legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtektene § 4-1-(5)

Punktet legges inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av vedtektene § 4-3 (2) første ledd

Endringen legges inn i vedtektene §4-3(2)

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av ordensreglenes § 3 Borettslagets fellesarealer utendørs.

Endringen legges inn i husordensreglene. §3

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring av vedtektenes § 4.3(2)

Endringen legges inn i vedtektene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 TV/Internett

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Borettslaget inngår en felles internettavtale som ikke inkluderer felles tv- og strømmetjenester
- [ ] Borettslaget inngår en felles avtale som inkluderer både internett og tv- og strømmetjenester

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Grethe Neufeld

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Geir Solstad
- [ ] Jan Ove Fjællingsdal

Styremedlem 1år (kun 1 skal velges)

- [ ] Daiva Olsen

Varamedlem (kun 5 skal velges)

- [ ] Bjørg Petterson
- [ ] Lars Nederberg
- [ ] Lars Sjøling
- [ ] Mai Phan
- [ ] Oda Flatmoen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Grethe Neufeld

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Daiva Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ROLF HOFMOS BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994036971
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

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: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars-Erik Sjöling og Elisabeth Mølbach er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret i borettslaget har ikke blitt justert på mer enn 10 år, og er på kr 150 000. Dette er under gjennomsnittsnivå på styrehonorarer i OBOS-tilknyttede borettslag som varierer mellom kr 1200 og kr 2400 (basert på totalt honorar delt på antall boliger). Styret har i løpet av 2025 hatt flere store oppgaver, og arbeidsmengden har vært stor.

Styret foreslår derfor at styrehonoraret for 2025 fastsettes til kr 175 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Ordlyden i dagens § 5.1 bør inneholde enkelte presiseringer. Bakgrunnen for forslaget er at i eldre bygninger/boliger er sluket på badet støpt i etasjeskillet og er derfor vanligvis borettslagets ansvar. I vårt borettslag er badene derimot prefabrikerte moduler hvor sluket er en del av modulen, ikke etasjeskillet. Ved renovering av badet vil hele modulen inkludert sluket fjernes uten at det vil påvirke etasjeskillet.

Uthevet skrift er nytt forslag

Forslag til ny tekst:

§ 5.1.

(3) Andelseieren har også ansvaret for feil **ved sluk** og 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.

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

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 27
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring av vedtektene § 4-1-(5)

Styret ønsker å vedtektsfeste praksisen man har hatt i borettslaget om at fast bytte/overføring av bruksrett fra én plass til en annen ikke er tillatt.

§ 4- 1 (5) tredje ledd vil lyde (uthevet tekst er ny):

Bruksrett til disse plassene er knyttet til leilighetene, og er ikke omsettelige. **Det er ikke adgang til å overføre bruksretten til parkeringsplass på permanent basis mot vederlag eller som del av et eierskifte. Plassene forvaltes som del av borettslagets fellesareal. Et midlertidig bytte kan derimot tillates etter søknad til styret.**

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

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 26
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av vedtektene § 4-3 (2) første ledd

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. **Det gis ikke tillatelse til endringer i leilighetens ventilasjonsopplegg uten beskrivelse av tiltaket fra fagkyndig ventilasjonsforetak, og dokumentasjon på at tiltaket ikke vil forringe boligens luftkvalitet eller andre forhold i bygningen.**

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Styrets innstilling
Styret mener at endringer i det mekaniske ventilasjonsopplegget vi har i boligene, vil føre til forringet luftkvalitet i den enkelte leilighet og mulighet for fukt og soppvekst. Det kan også medføre skader i andre deler av bygningsmassen.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i vedtektene §4-3(2)
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 65
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av ordensreglenes § 3 Borettslagets fellesarealer utendørs.

Vi har regler om forbud mot parkering på borettslags utearealer, (tilgjengelig på Vibbo) men de er ikke nedfelt i ordensreglene. For å unngå tvil om bestemmelsene mener vi at de må inn i ordensreglene. Det er også behov for å regulere parkeringen av el-sparkesykler på borettslagets eiendom

Forslag til endring: (uthevet nytt tredje ledd og fjerde ledd.)

§ 3 Det er ikke tillatt å parkere på noen av borettslagets gangveier/uteområder. Bilbruk i forbindelse med flytting og av - og pålessing i forbindelse med håndverkertjenester er tillatt, men tillatelse skal innhentes fra styret. Det er også tillatt med kortvarig av – og pålessing til/fra egen bil.

Det er ikke tillatt å parkere el-sparkesykler på gangveiene eller grøntområdene i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i husordensreglene. §3
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring av vedtektenes § 4.3(2)

I forbindelse med utarbeidingen av vedlikeholdsplan for borettslaget 2026-2036, ble vi gjort kjent med at fjerning av limte/støpte fliser på veranda vil medføre ekstrakostnader ved senere betongrehabilitering. Styret mener derfor at det ikke skal være tillatt å flislegge med bruk av lim/sement.

Ny tekst er uthevet.

(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. **Det er ikke tillatt å legge fliser på veranda med bruk av lim/sement.**

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. TV/Internett

Styrets innstilling
Styrets støtter alternativ 2 da en slik avtale anses å falle rimeligere ut for de aller fleste andelseierne.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Borettslaget inngår en felles internettavtale som ikke inkluderer felles tv- og strømmetjenester
> ✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget inngår en felles avtale som inkluderer både internett og tv- og strømmetjenester

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **27**
Antall stemmer for vedtak 2: **49**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Neufeld (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Neufeld

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Ove Fjællingsdal (62 stemmer)
Geir Solstad (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Ove Fjællingsdal
Geir Solstad

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:
Daiva Olsen (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daiva Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oda Flatmoen (62 stemmer)
Lars Nederberg (62 stemmer)
Bjørg Petterson (62 stemmer)
Mai Phan (62 stemmer)
Lars Sjøling (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oda Flatmoen
Lars Nederberg
Bjørg Petterson
Mai Phan
Lars Sjøling

13. 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 (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Neufeld

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Daiva Olsen (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daiva Olsen

HUSORDENSREGLER FOR

ROLF HOFMOS BORETTSLAG

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11.05.2015.
Sist endret på årsmøte 08.05.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 – Balkonger og terrasser

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

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

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

§ 7 - Avfall

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

§ 8 - Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

…….

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

Vedtekter

For Rolf Hofmos borettslag org nr 994 036 971.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 01.04.2009.

Siste endring foretatt på ordinær generalforsamling 08.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leilighet 2030 har bruksrett til en garasjeplass som er omsettelig.

Leilighet 3015 har bruksrett til en garasjeplass som er omsettelig.

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

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

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

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

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

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

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

Følgende leilighet har kjøpt ekstra bod som kan omsettes:

U1 oppg 15: 3001, 5016

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

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

U2 oppg 15: 3017, 4012, 6012, 6012

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Kameraovervåkning

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Ved demontering av radiator i forbindelse med oppussing skal beboer varsle styret før arbeidet starter, og borettslagets servicepartner på VVS skal brukes. Dersom skader skjer på grunn av beboers handlinger, kan andelseier belastes hele eller deler av kostnaden ved reparasjon eller utskiftning.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLF HOFMOS BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 68.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Christoffer Tuft er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

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

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

6. Endring av vedtektenes § 5.1 – Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

§ 5.1.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Endring legges inn i vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

Forslag til vedtak:
Endringen legges inn i vedtektene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende tekst legges til i §4-2(3):

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

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

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

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

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

§ 2 – Ro

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

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

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

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

10. Endring av ordensreglene § 6 – 1. ledd

Fremmet av: Inge Andersen

Paragraf 6 - Balkonger og terrasser

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

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

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

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Juan Pablo Verano

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

Følgende stilte til valg:
Daiva Olsen

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

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Grethe Neufeld (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Grethe Neufeld

Varadelegat (1 år)

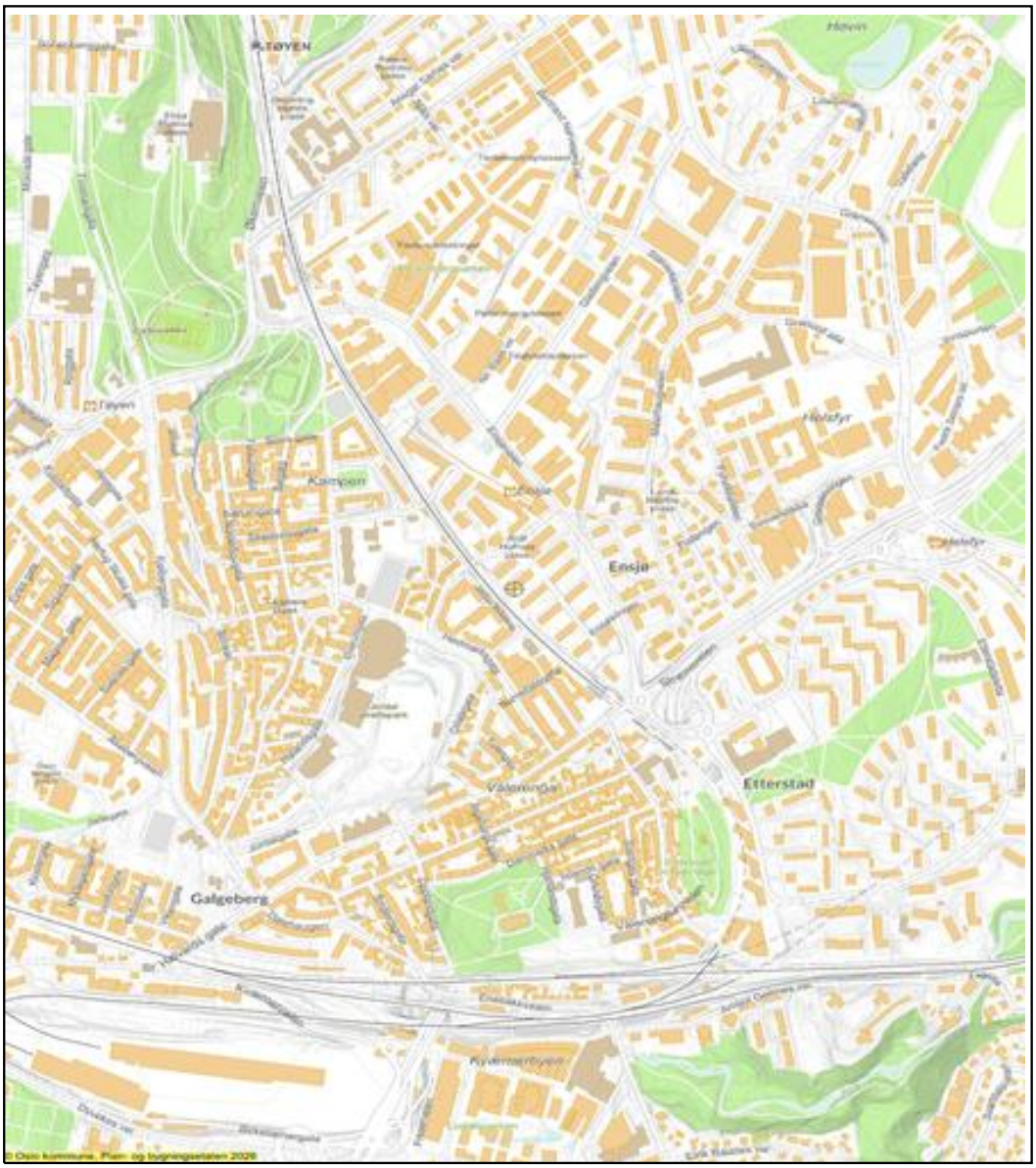
Følgende ble valgt:
Geir Solstad (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Solstad

Oversiktskart

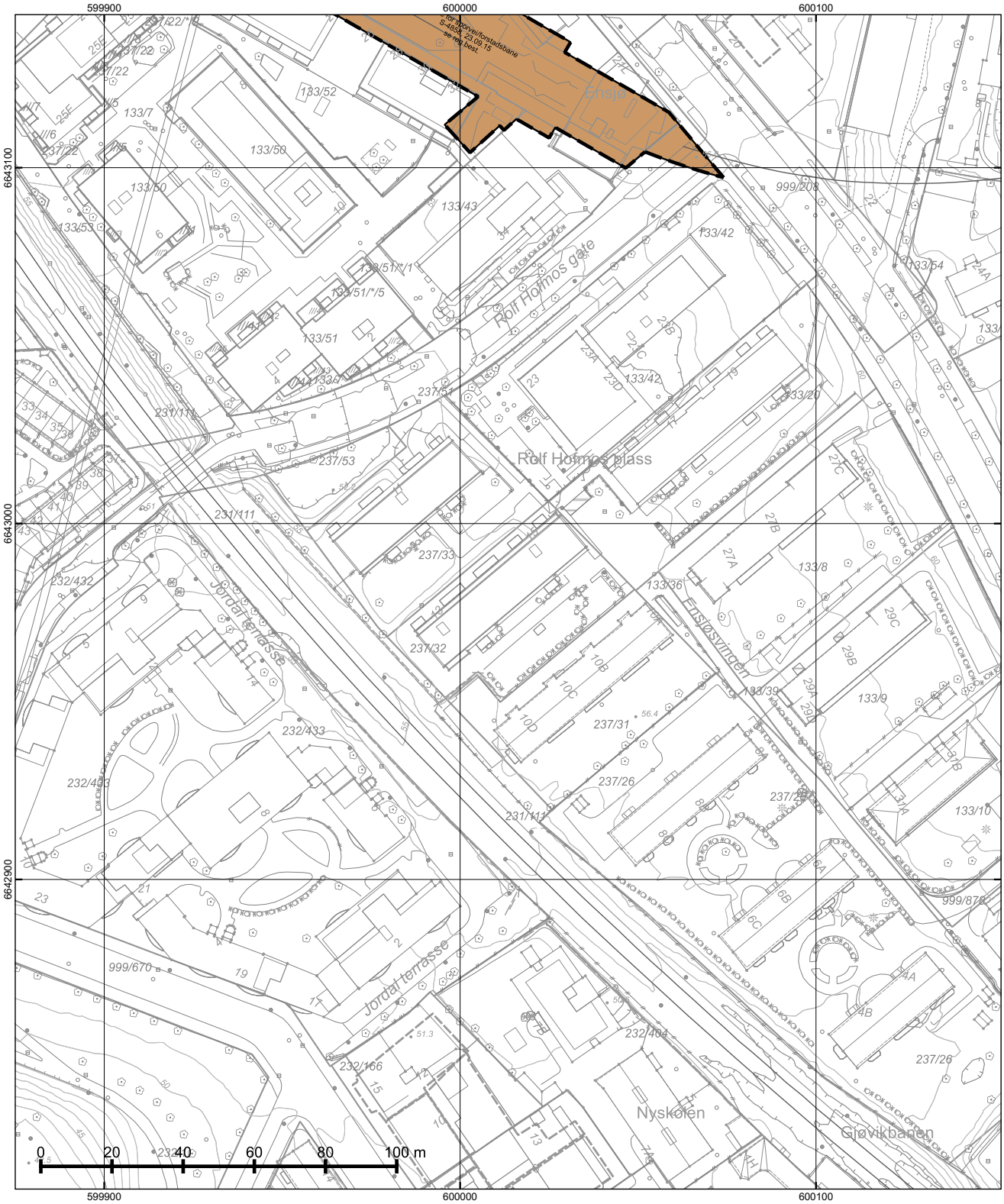
Adr.: Rolf Hofmos gate 13

Gnr bnr : 237 / 32



Dato: 27.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

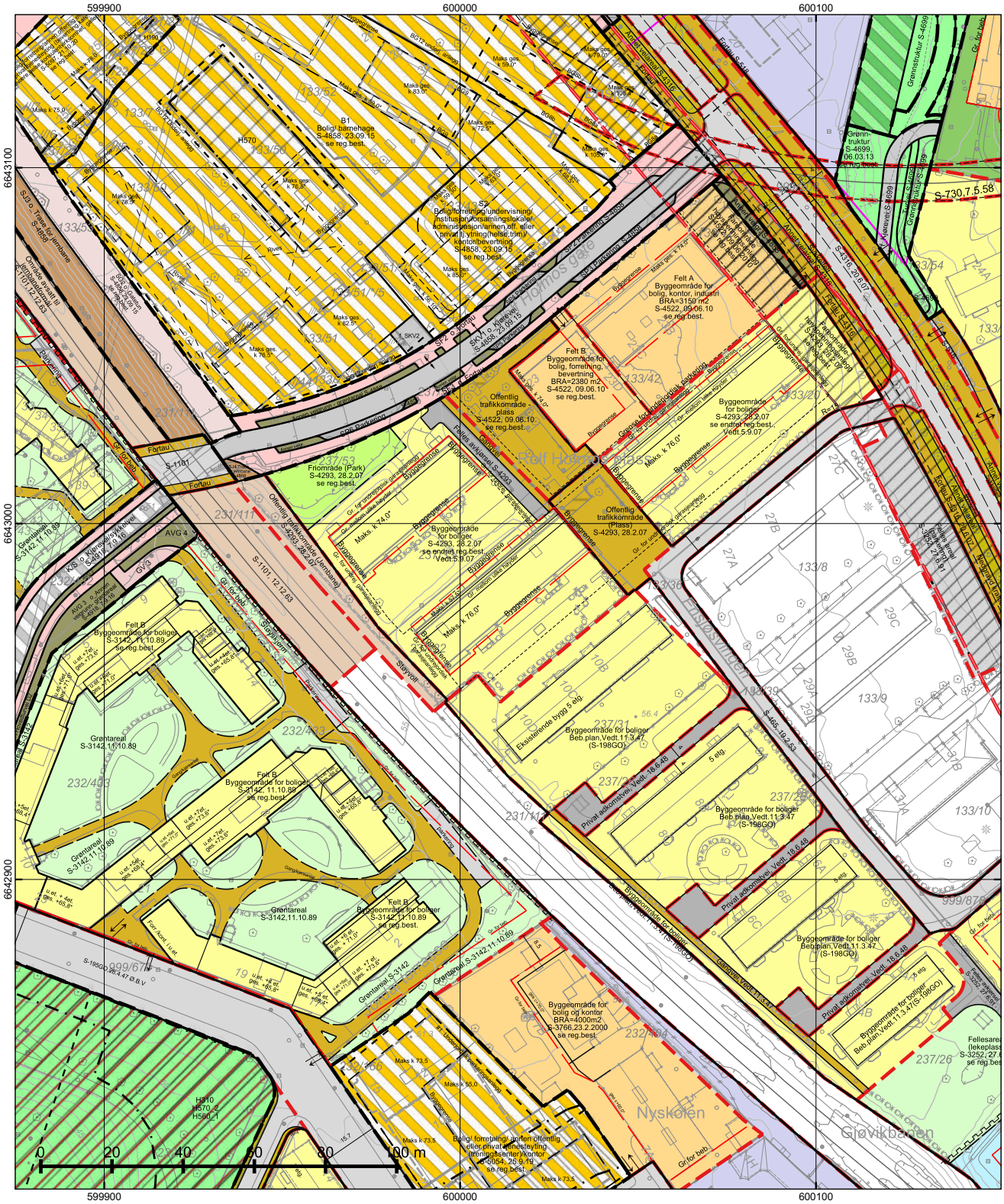
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162145/ 86538613
Adresse: Rolf Hofmos gate 13
Gnr/Bnr: 237/32

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162145/ 86538613
Deres ref.:

Adresse: Rolf Hofmos gate 13

Kommentar:

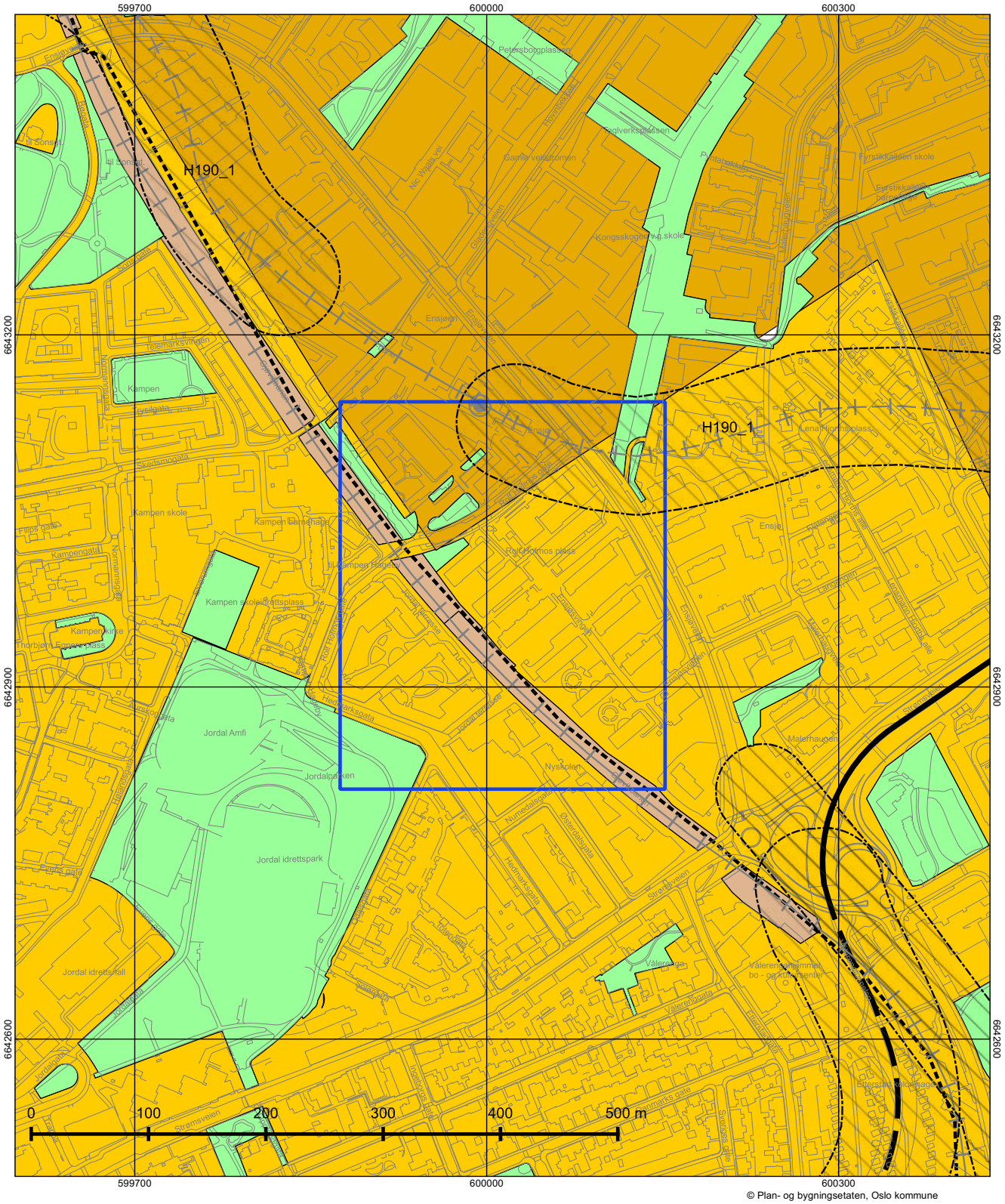
Gnr/Bnr: 237/32

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162145/86538613
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



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538613
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 237, BNR. 32.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 237, bnr. 32.

GNR. 237 BNR. 32

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.01.1942.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1944 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



Rolf Hofmos gate 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.08.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-4293

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

Vedtaksdato: 28.02.2007
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306087
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V050907, 200306087

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområde

3.1 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 12600 m^2.
Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter teller bruksarealet 50 %. Der avstanden er mindre enn 0,5 meter skal bruksarealet telle 0%.

3.2 Plassering og høyder

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

3.3 Utforming

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

3.4 Leilighetsfordeling

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

3.5 Parkering

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

3.6 Utomhusplan og krav til uteoppholdsareal

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

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

§ 4. *Offentlig trafikkområde (plass, gangvei)*
Plan for opparbeidelse av plass skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for byggetiltak i Ensjøveien 25 og Østerdalsgata 11. Plan for opparbeidelse av gangvei skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for Østerdalsgata 13.

§ 5. *Offentlig trafikkområde (jernbane)*
Det tillates oppført støyvoll på del av gnr.231 bnr. 111 for å skjerme uteområdene på bnr. 32 og 33. For øvrig gjelder S-1101, vedtatt 12.12.1963.

§ 6. *Friområde (park)*
Plan for opparbeidelse av park skal være godkjent samtidig med rammetillatelse for byggetiltak i Østerdalsgata 13.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 22 JULI 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200703396-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

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

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

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

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

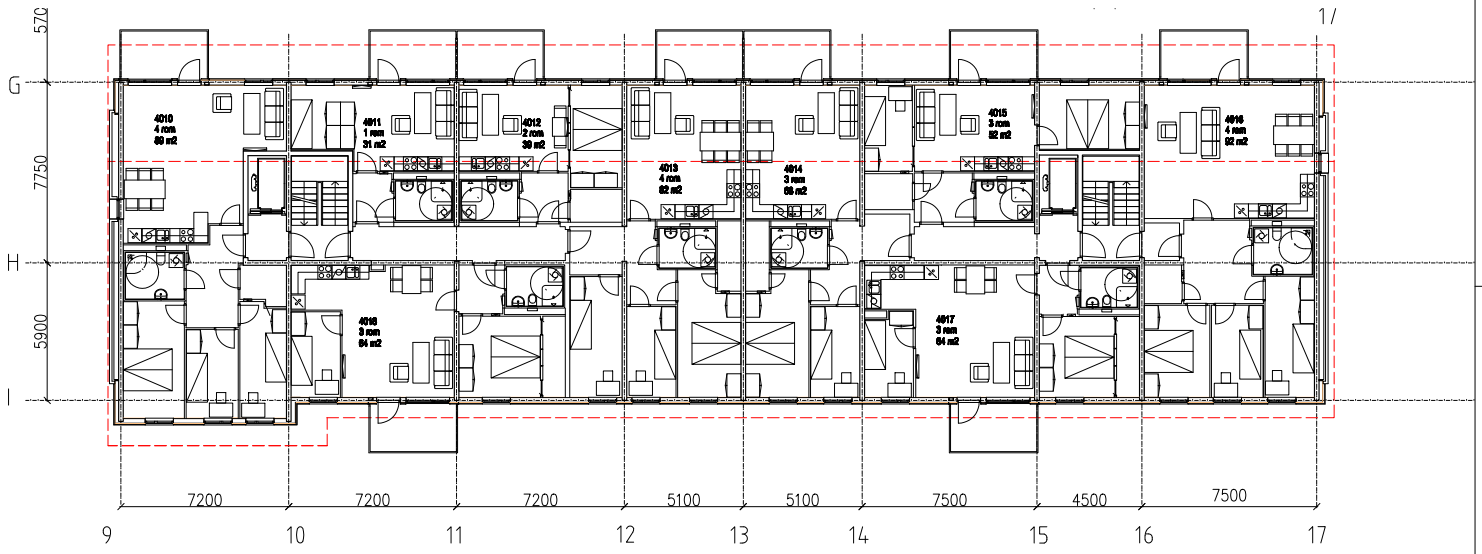
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

for Gro Vig
Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Nils Peter Sollie
saksbehandler

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

VEDLEGG E-4



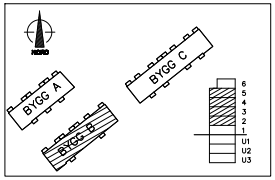
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
B	20.03.09	NM	BALKONG FLYTTET AKS.17 TIL 16. SØK. OM ENDRING	HW
A	20070709	hw	tilføyd 5 etasje i riktig felt	ka

TEGN.NR.: REV: B

ENSJØVEIEN 25

Gnr./ Bnr. 133/20, 237/32, 237/33, 237/34

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:
ENSJØVEIEN 25 AS

ARCASA arkitekter AS
Grønlandsleiret 39 C II
0190 OSLO
Tlf: 22 71 76 10 - Faks: 22 71 76 09
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG B
PLAN 2-5.ETG.(TYPISK)

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1044	20.03.07	NM/HW	A1=1:100

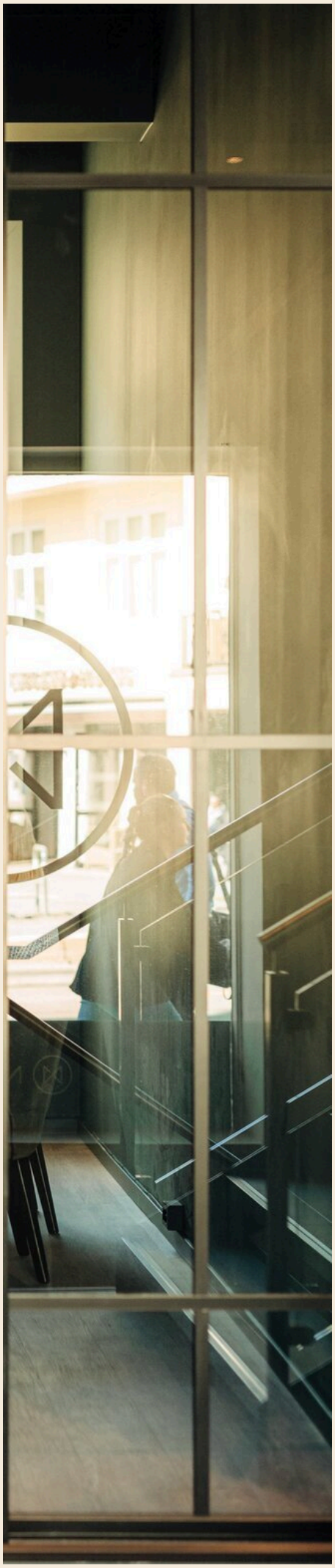
TEGN.NR.: **A.B 11.0-020** REV: **B**

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0124/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rolf Hofmos gate 13 0655 OSLO
Matrikkel: Gnr 237, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690