Landingsveien 13, 0770 OSLO



PROPR.NO

Selger
Anders Walberg
90038013

Prisantydning
5 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 31 Bnr. 279 Andelsnr. 72

Lys og gjennomgående 3-romsleilighet med solrik balkong - Nærhet til sentrum og marka!

PRISANTYDNING
kr 5 600 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 266 266 kr

TOTALPRIS
kr 5 866 266 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 693 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
73kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
10 585kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1963



Velkommen til flotte Landingsveien 13!



Romslig og lys stue med store vinduer og enorm møbleringsfrihet.





Utgang til balkong fra stuen.



Store grøntarealer rett utenfor vinduene og pent opparbeidede uteområder!







Soverom 1



Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til stor dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig interiør!



Fantastisk utsikt mot flotte holmenkollen ut av soveromsvinduet.



Soverom 2



Lys og trivelig entrè med plass til skap, sko og jakker.

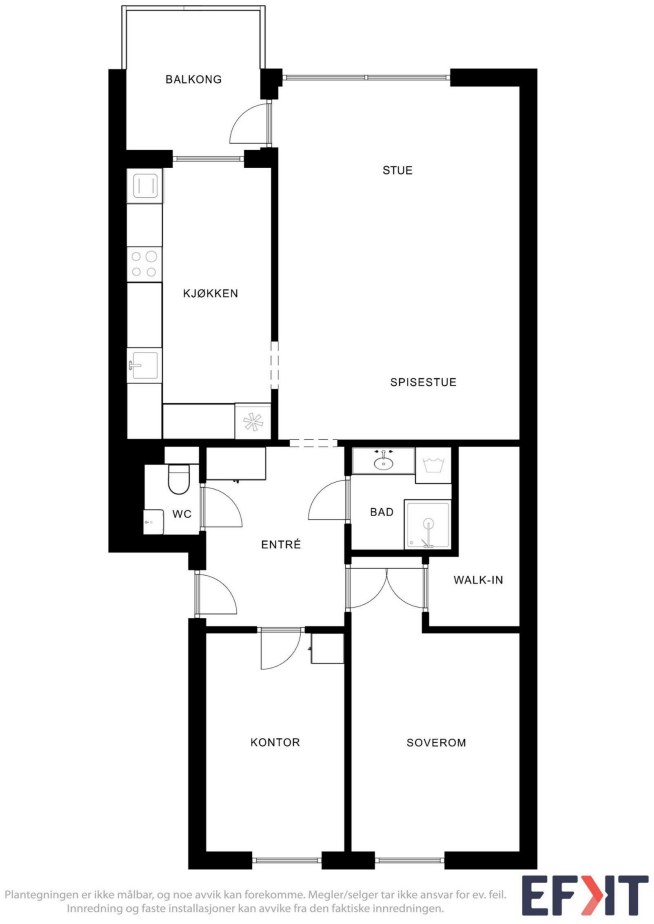




Nyoppusset kjøkken fra 2024.







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Separat do med vegghengt toalett og servantinnredning.



Hyggelig og veletablert bygning med mye grøntarealer rundt boligen.



Soverommet har et stort og praktisk walk in closet med rikelig oppbevaringsplass.



Fra boligen er det kort vei til en rekke servicetilbud, deriblant Røa Torg. Her finnes vinmonopol, apotek, koselige kafeer og klesbutikker.



En 7 minutters spasertur fra leiligheten ligger Hovseter t-banestasjon. Herifra kommer du deg direkte til byen på kun 10 minutter.



Huseby og Voksen skole ligger begge kun 600m fra leiligheten.

Om boligen

Herlig og gjennomgående 3-romsleilighet med en populær beliggenhet på Hovseter/Røa. Her får man en romslig og hyggelig leilighet med tilgang til en solrik balkong! Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har et herlig utsyn opp mot Holmenkollåsen fra soveromsvinduet. Leiligheten har store vindusflater som gjør den lys og innbydende. Fra leiligheten er det kort vei til T-bane og buss som tar deg direkte til byens fasiliteter! I nærområdet rundt boligen er det gangavstand til en rekke butikker, turområder, lekeplasser og fotballbaner.

Kvaliteter ved eiendommen:
- Lys og romslig 3-roms med nytt kjøkken
- Sørvendt balkong med et hyggelig utsyn
- 2 boder medfølger leiligheten
- Generøse vindusflater
- Barnevennlig område med nærhet til marka, idrettsanlegg og skoler
- Meget attraktiv beliggenhet
- Ladeplasser og parkering adminsitrert av borettslaget

Velkommen!

Omkostninger

5 600 000 kr (Prisantydning)
266 266 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 866 266 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)
---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

5 875 956 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin

undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Landingsveien 13, 0770 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 279
Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1773 **Eiendomsverdi ref nr:** PV1074

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

Norsk takst

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.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Andelsleilighet i 2.etg. Overflater er jevnlig oppgraderte, bad fra 2012 med senere oppgraderinger, nytt kjøkken med hvitevarer fra 2024, nyere vann- og avløpsrør fra 2012, eldre elektrisk anlegg med oppgradert sikringsskap. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

Gå til side

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Platekledde fasader og flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Malt overflate på innsiden.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Balkong i betong, malt betonggulv med trefliser og en stripe kunstgress. Areal 5 m2 og vender mot sør.
Rekkverk i stål med plater av stål og glass, høyde 0,93 m.
Overdekket av balkong over, plater på vegger mot leiligheten, høy glass skillevegg mot nabo, stikkontakt på veggen og lys i himling.
Sluk i hjørnet med nedløpsrør fra balkongen over.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med laminat, jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,47 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 11 mm i stue og 10 mm i entré.

Leiligheten ligger i 2.etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Hvitmalte glatte innerdører. Lettere boddør til garderobe/bod.

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

Gå til side

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2012, borettslaget har dokumentasjon. Entreprenør var SANS bygg AS.
Dokumentasjon for membran og tettesjikt innehas av borettslaget. I 2026 ble det utført overflatearbeider med nye fliser på gulv og to vegger. Arbeidene i 2026 er opplyst å være en overflateoppgradering, og eksisterende membran fra rehabiliteringen i 2012 er beholdt.

Vegger er flislagte med 60x60 fliser fra gulv til tak i dusjsonen og delvis bak vaskemaskin, resterende vegger er belagt med mikrosement. Himling er malt.
Nye fliser ble satt opp oppå mikrosement i 2026.
Støpt gulv med varmekabel belagt med 5x5 fliser (det er fliser oppå mikrosement utført 2026 og det er målt ca 18 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 20 mm høy.
Foliemembran, dokumentasjon innehas av borettslaget. Plastsluk i dusjen. Det er innstøpte avløpsrør i gulvet fra servant og vaskemaskin, renner ut i sluket.
Badet har rund servant med ettgreps kran plassert oppå benkeplate, skuffer under. Speil på vegg, svingbare dusjdører av glass og opplegg for vaskemaskin. Stor taksil og separat hånddusj.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kunststoff-kum, sort ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt og led belysning under overskap, Laminat plate mellom benk og overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

SPESIALROM

Gå til side

WC med gulv og vegger belagt med mikrosement, malt betonghimling.
Vegghengt toalett med skjult sisterne. Liten servant på vegg med ettgreps armatur og skap under og speil på vegg.
Servantavløpet går rett i sluket med eget rør.

Naturlig ventilasjon. Dagens forskrifter krever mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er stigeledninger i kobber, fordelingsanlegg i leiligheten er utført med plastrør (ikke rør i rør system med koblingsskap).
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann bak luke i garderobe/bod og i sjakt i boden. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som ble byttet ved baderoms-oppgradering i 2012.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør med videofunksjon. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Det er ujordet elektrisk anlegg i oppholdsrom som var vanlig den gang anlegget var nytt.

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

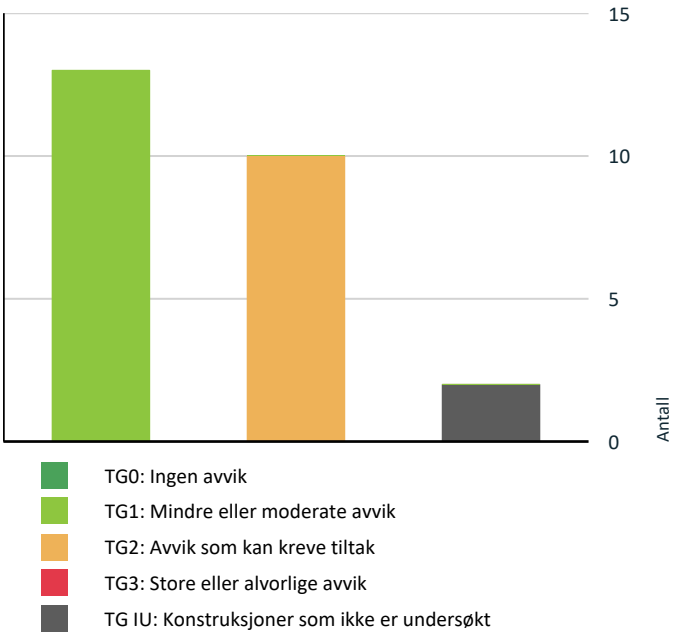
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens planløsning og bruk. Takstingeniør har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av kommunal godkjenning av de enkelte rommenes bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese nøye gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det skal meldes tilbake til takstingeniør om rapporten er godkjent.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i vinduer er slitte enkelte steder i hjørner innvendig.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkongdør Gå til side
Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
I entréen er det en endeskjøt i laminatgulvet som har glidd fra hverandre.
Det er ellers normal bruksslitasje på gulvoverflatene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Noe oppskrapet på enkelte overflater.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Stoppeventiler og fordelerstamme i omkledningsrom er ikke montert med drenering til sluk eller montert automatisk lekkasjevakt.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Toalettrom > 2. Etasje > WC > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Toalettrom > 2. Etasje > WC > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon fra byggeåret.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

Dokumentasjon for nyere elektriske arbeider er fremlagt. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle eldre deler av det elektriske anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Badet er oppgradert på gulv og deler av vegger (flis på mikrosement). Det er lagt nye fliser på gulvet og på veggen i dusjen
2024	Modernisering	Nytt kjøkken med hvitevarer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte enkelte steder i hjørner innvendig.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmhjørner for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, råte og varmetap. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på vinduene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i årene fremover. Konsekvensen av aldrende vinduer er økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk, og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

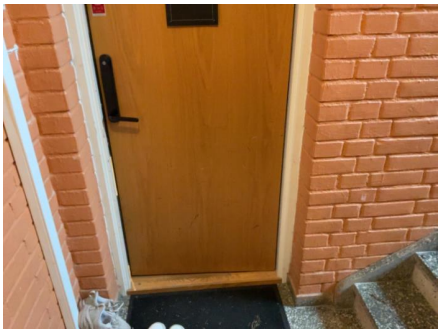
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dør til leilighet i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Malt overflate på innsiden.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Døren fungerer, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper enn dagens dører. Det bør påregnes økt varmetap og behov for vedlikehold eller utskiftning på sikt for å unngå energitap og redusert komfort. Dører og vinduers vedlikehold er borettslaget/sameiet sitt ansvar.



balkongdør

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong, malt betonggulv med trefliser og en stripe kunstgress. Areal 5 m2 og vender mot sør.
Rekkverk i stål med plater av stål og glass, høyde 0,93 m.
Overdekket av balkong over, plater på vegger mot leiligheten, høy glass skillevegg mot nabo, stikkontakt på veggen og lys i himling.
Sluk i hjørnet med nedløpsrør fra balkongen over.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• I entréen er det en endeskjøt i laminatgulvet som har glidd fra hverandre.
Det er ellers normal bruksslitasje på gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Endeskjøten i laminatgulvet i entréen bør utbedres for å hindre ytterligere åpning og redusere risiko for fuktskader eller slitasje på gulvet.
Normal bruksslitasje krever ikke tiltak utover jevnlig vedlikehold.



overflater på gulv



overflater på gulv

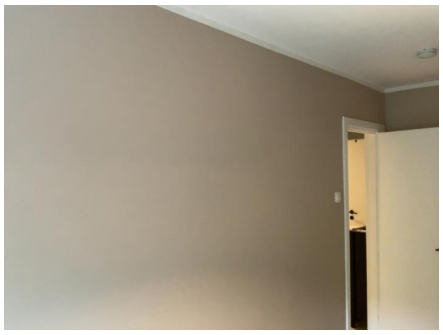
TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Tilstandsrapport

Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,47 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.



Oveflater vegger og himlinger



Oveflater vegger og himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 11 mm i stue og 10 mm i entré.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2.etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke er oppført med radonsperre. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører. Lettere boddør til garderobe/bod.

Vurdering av avvik:

• Noe oppskrapet på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre slitasje og opprettholde estetisk standard. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2012, borettslaget har dokumentasjon. Entreprenør var SANS bygg AS.
Dokumentasjon for membran og tettesjikt innehas av borettslaget. I 2026 ble det utført overflatearbeider med nye fliser på gulv og to vegger. Arbeidene i 2026 er opplyst å være en overflateoppgradering, og eksisterende membran fra rehabiliteringen i 2012 er beholdt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom og tettesjikt innehas av borettslaget, arbeidene er utført i alle badene i regi av borettslaget.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte med 60x60 fliser fra gulv til tak i dusjsonen og delvis bak vaskemaskin, resterende vegger er belagt med mikrosement. Himling er malt. Nye fliser ble satt opp oppå mikrosement i 2026.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak, døren er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren får skader.



vegger og himling



vegger og himling, mikrosement overflate på vegg

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel belagt med 5x5 fliser (det er fliser oppå mikrosement) utført 2026 og det er målt ca 18 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført, terskel er ca 20 mm høy.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Foliemembran, dokumentasjon innehas av borettslaget. Plastsluk i dusjen. Det er innstøpte avløpsrør i gulvet fra servant og vaskemaskin, renner ut i sluket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon



Sluk, membran og tettesjikt.



Sluk, membran og tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har rund servant med ettgreps kran plassert oppå benkeplate, skuffer under. Speil på vegg, svingbare dusjdører av glass og opplegg for vaskemaskin. Stor taksil og separat hånddusj.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktskader og redusert bokomfort.



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kunststoff-kum, sort ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt og led belysning under overskap, Laminat plate mellom benk og overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslaget/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, og anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

TOALETTROM

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC med gulv og vegger belagt med mikrosement, malt betonghimling.



Overflater WC

2. ETASJE > WC

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett med skjult sisterne. Liten servant på vegg med ettgreps armatur og skap under og speil på vegg.
Servantavløpet går rett i sluket med eget rør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres lekkasjedeteksjon for den innebygde sisternen for å redusere risikoen for skjulte vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjedeteksjon kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



WC utstyr

2. ETASJE > WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Dagens forskrifter krever mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å oppfylle dagens forskriftskrav. Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er stigeledninger i kobber, fordelingsanlegg i leiligheten er utført med plastrør (ikke rør i rør system med koblingsskap).
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann bak luke i garderobe/bod og i sjakt i boden.

Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann.

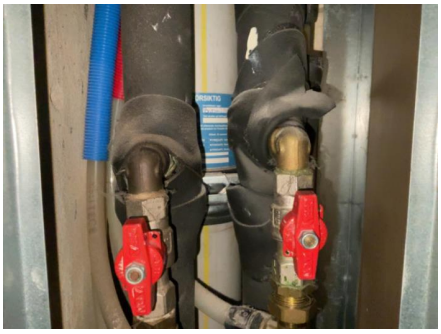
Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Stoppeventiler og fordelerstamme i omkledningsrom er ikke montert med drenering til sluk eller montert automatisk lekkasjevakt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres drenering til sluk eller monteres automatisk lekkasjevakt for stoppeventiler og fordelerstamme i omkledningsrom, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak øker faren for uoppdaget lekkasje og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.



Vannledninger

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som ble byttet ved baderoms-oppgradering i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc.



Ventilasjon

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

Beskrivelse

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varmtvann.

⚠ 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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør med videofunksjon.
Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Det er ujordet elektrisk anlegg i oppholdsrom som var vanlig den gang anlegget var nytt.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon for nyere elektriske arbeider er fremlagt. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle eldre deler av det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Eier har samsvarserklæringer for egne utførte elektriske arbeider samt for oppgradering av sikringsskapet.

Prøv å innhente samsvarserklæringer, for eldre installasjoner sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer foreligger der.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har foreskrevet røykdetektor og brannslukningsutstyr.



Røykvarsler

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens byggeforskrift sier at rekkverket skal ha minimum 100 cm høyde.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

• Dokumentasjon for nyere elektriske arbeider er fremlagt. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for alle eldre deler av det elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke er oppført med radonsperre. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.

• Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Eier har samsvarserklæringer for egne utførte elektriske arbeider samt for oppgradering av sikringsskapet.

Prøv å innhente samsvarserklæringer, for eldre installasjoner sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer foreligger der.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

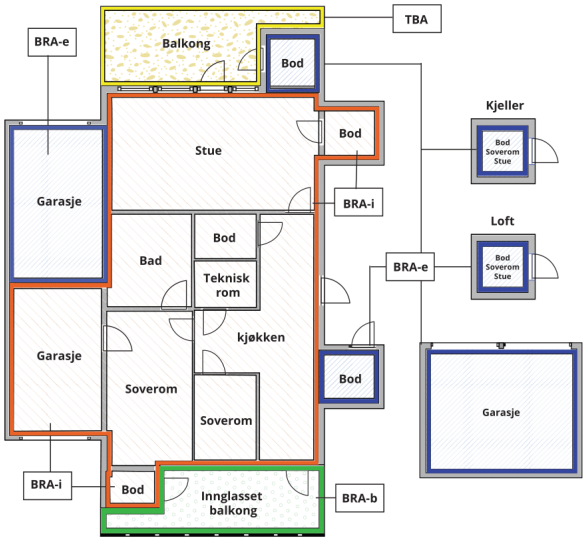
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)**
2. Etasje	73			73	5
Kjeller		7		7	
SUM	**73**	**7**			**5**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, entré, wc, bad, omkledningsrom/bod		
Kjeller		Bod ekstern 1, bod ekstern 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 5,1 m2
Bod ekstern - 1 er målt til 3,7 m2
Bod ekstern - 2 er målt til 2,8 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens planløsning og bruk. Takstingeniør har ikke foretatt en selvstendig juridisk vurdering av kommunal godkjenning av de enkelte rommenes bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Anders Nilssen Walberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	279		0	10585.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Landingsveien 13

Hjemmelshaver
Hamborg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/HAMBORG BORETTSLAG	950443693	H0202	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Walberg Anders Nilssen, Walberg Michelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 6693,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-romsleilighet med beliggenhet på Hovseter/Røa. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har utsyn opp mot Holmenkollåsen fra soveromsvinduet. Fra leiligheten er det kort vei til T-bane og buss som tar deg direkte til byens fasiliteter! I nærområdet rundt boligen er det gangavstand til en rekke butikker, turområder, lekeplasser og fotballbaner. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 10585,10 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.09.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.09.2026		Gjennomgått		Nei

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

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.»*

Egenerklæring

Landingsveien 13, 0770 OSLO

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Landingsveien 13	Landingsveien 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 56585591

Informasjon om selger

Selger

Walberg, Anders Nilssen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det oppstod sprekker/riss i mikrosementoverflaten på gulvet. Det er ikke kjent at dette har medført lekkasje eller fuktskade. Overflatene ble utbedret i 2026 ved at det ble lagt fliser på gulv og to vegger. Eksisterende membran/tettesjikt fra borettslagets baderomsrehabilitering i 2012 ble ikke endret.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Fliser bad

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt fliser på gulv og to vegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tommy Øiongen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har tidligere vært lekkasje fra varmtvannsbereder i borettslagets kjeller/fellesareal. Forholdet er utbedret av borettslaget. Jeg kjenner ikke til pågående lekkasje eller fuktproblemer.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Kjøkken

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppkobling av nytt kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrikker Gruppen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppkobling av vask + oppvaskmaskin samt installering av Waterguard.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligrørleggeren

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62319537

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anders Nilssen Walberg	**2026-09-15**

Identification

Anders Nilssen Walberg

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll til årsmøte 2026 for HAMBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950443693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 10:00 til 7. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Christine Kirkhorn fra OBOS som møteleder-

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Thore Wilhelmsen, Pilotveien 8 og Jorunn Sælid, Pilotveien 10 som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Thore Wilhelmsen og Jorunn Sælid er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
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: **47**
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: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret ber årsmøtet vedta godtgjørelse til styret på kr. 310.000,-.

Styrets innstilling
Styrehonoraret fastsettes til kr. 310.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til tillegg i husordensreglene

Fremmet av: Styret

Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **14**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alberto Valiente Thoresen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alberto Valiente Thoresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Paul Bugge Asperheim (33 stemmer)
Sigbjørn Andre Bassøe (35 stemmer)
Ann-Kristin Berger (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Paul Bugge Asperheim
Sigbjørn Andre Bassøe
Ann-Kristin Berger

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Pernille Øverli (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siri Pernille Øverli

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eline Haug Andersen (35 stemmer)
Halvard Helmen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eline Haug Andersen
Halvard Helmen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Arne Birkeland (34 stemmer)
Bjørn Kollerud (34 stemmer)
Bjørn Aksel Sund (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Birkeland
Bjørn Kollerud
Bjørn Aksel Sund

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styreleder velges som delegat til OBOS generalforsamling.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alberto Valiente Thoresen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alberto Valiente Thoresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Kristin Berger (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Berger

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAMBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950443693
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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:**
> Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Margrethe Odde Aune er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Husordensregler for Hamborg borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.1971, sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2023, Sist endret på ordinær generalforsamling 13.-16. mai 2024, og 04.-07. mai 2026,

1. INNLEDNING

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER I FELLESAREALER

Hovedinngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst.

Borettslagets felles oppbevaringsrom er beregnet for sykler og annet sesongbetont utstyr, barnevogner som er i bruk og bildekk.

Andre personlige eiendeler og innbo skal ikke oppbevares i borettslagets fellesrom. I spesielle tilfeller kan styret gi tidsavgrenset dispensasjon fra denne bestemmelsen. Styret kan også forlange fjernet fra fellesrom innbo og utstyr mm. som styret anser uønsket, for eiers risiko og regning.

Videre må ingen sette fra seg sko, barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Slikt utstyr skal oppbevares i de avsatte fellesrommene i kjellerne. Når det gjelder gåstoler og barnevogner, kan styret etter søknad gi tidsbegrenset dispensasjon dersom dette ikke bryter med brannforskriftene

Bestemmelser i forskrifter om brannforebyggende tiltak medfører at det ikke er tillatt å plassere bensindrevne motorkjøretøyer i egne kjellerboder eller i borettslagets fellesrom. **Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng. Heller ikke i sterk varme eller i direkte sollys.**

Små barn skal aldri være alene i kjelleren. Det må ikke brukes levende lys i kjeller. Etter besøk i kjelleren skal lyset slukkes, og det skal kontrolleres at døren går i lås.

Balkonggelender, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting/risting av tepper, tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Markiser og utelamper kan monteres etter borettslagets gjeldende regler.

Dører til entreer, balkonger og trapperom bør kunne lukkes uten unødig støy, og trapperommene skal ikke brukes til lekerom.

Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.

3. GRØNTAREALER

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener og uteoppholdsplasser bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget og vise alminnelig hensyn til andre beboere.

På uteoppholdsplasser er grilling tillatt på oppmurte grillsteder. Engangsgriller må ikke plasseres direkte på skiferhellene. På balkonger er det tillatt å grille med grilltype elektrisk og gass. Andre grilltyper er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å mate fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Organisert fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

STYRETS FORVALTNING AV GRØNTAREALENE:

Grøntarealene skal, så langt det er økonomisk mulig, forvaltes faglig forsvarlig, ivareta biologisk mangfold og bidra til beboernes trivsel.

Trær som er plantet på borettslagets eiendom, som er mer enn tre meter høye og som ikke er syke, kan bare felles når det er helt nødvendig. Tidligere plantede trær som må felles, skal erstattes med nyplanting så fort som mulig.

Beplantning rundt sitteplassene skal fungere som en naturlig levegg for dem som sitter på plassen. Buskene skal ikke skjæres helt ned med mindre det er helt nødvendig.

Beskjæring av beplantining inntil blokkene skal ta hensyn til bygningen og dreneringen.

Styret skal, så langt det er mulig, også ta hensyn til eventuelle ønsker fra de mest berørte beboerne.

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av vaskemaskin i leilighetene er ikke tillatt i dette tidsrommet. Banking og boring er tillatt på virkedager mellom kl. 08.00 og

kl. 20.00 og på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 18.00. På søn- og helligdager er banking og boring ikke tillatt. Heller ikke 1. eller 17. mai.

Musikkøvelser må skje innen rimelige grenser og uten å forstyrre naboer. Det er ikke tillatt å øve mellom kl. 20.00 og kl. 08.00.

Musikkundervisning er bare tillatt etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra naboer.

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund i leiligheten mot at borettshaveren undertegner spesiell erklæring overfor styret. Det er også tillatt å holde innekatt under de samme betingelser. Brudd på betingelsene i erklæringen medfører at tillatelse til dyrehold inndras. Unnlatelse av å følge styrets pålegg vedrørende dyrehold betraktes som brudd på ordensreglene og kan medføre oppsigelse. Erklæring om dyrehold ligger på vibbo https://vibbo.no/hamborg/tema/dyrehold

6. SØPPEL

Avfall må legges i plastposer som lukkes godt igjen. Unntatt er papir og papp som skal kastes i egne beholdere. Tomme pappesker må flatbankes for å ta minst mulig plass. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i søppelbeholderne. Det er ikke tillatt å la søppel bli stående i ganger eller trapperom.

7. RENHOLD

Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger.

8. VASKERIER

Vaskeriene kan vanligvis benyttes av den enkelte borettshaver som har betalt avgift for tilgang til vaskerommet. Vaskeriet kan benyttes de fem første virkedagene fra kl. 08.000 – 21.00. Lørdager kl. 09.00 – 18.00. Vasketidene de fem første virkedagene er kl. 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00 og 16.00 – 21.00, lørdag kl. 09.00 – 13.00 og 13.00 – 18.00.

Instruks for bruk av maskiner og inventar i vaskeriene må følges nøye. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i borettslaget. Vaskerommet skal rengjøres og luftes etter bruk.

9. BAD - WC – KRANER OG LEDNINGER

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet i ledningene ikke fryser.

Om det oppstår lekkasjer må hovedkranen stenges snarest og autorisert rørlegger tilkalles.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet. Bare toalettpapir skal benyttes.

Sluk i våtrom skal renses flere ganger i året. Se instruksjon på Vibbo.
https://vibbo.no/hamborg/tema/baderom

10. LUFTING OG OPPVARMING

For å hindre kondens på vegger og vinduer, må luften i rommene sirkulere. Frisk luft skal komme inn og brukt luft skal slippe ut av leiligheten. Vær spesielt oppmerksom på at luftfuktigheten vil øke ved klestørk inne. Sørg for at ventilene i leiligheten er åpne, også om vinteren. Varmekilde under vinduet kan bidra til god luftsirkulasjon og hindre damp. Beboerne må selv holde vinduene ved like ved å sørge for god ventilasjon, vask og maling. Se vedtektene om beboers ansvar for vedlikehold.

På kjøkkenet (eller andre steder) er det ikke tillatt å montere avtrekksvifter av annen type enn omluftsvifte med kullfilter.

For å sikre god ventilasjon i kjelleren, skal ventilasjonslukene og dørene som ikke er låst alltid være åpne.

Taklukene skal være lukket.

10. BILPLASSER

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte parkeringsplassene. Borettshaverne er også ansvarlig for sine respektive gjesters parkering.

Bruken av opparbeidede parkeringsplasser bestemmes av styret. Ved salg av leilighet går leiet parkeringsplass tilbake til borettslaget.

11. MELDINGER - KLAGER OG HENVENDELSER

Beboerne plikter å holde seg orientert om beskjeder fra styret ved å lese oppslag i oppgangene og digitale meldinger.

Alle beboere skal medvirke til at ordensreglene blir fulgt.

Klager eller andre henvendelser til styret i forbindelse med ordensreglene, skal skje skriftlig. Styret skal gi skriftlig svar.

12. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om andelseierens vedlikeholdsplikt, betaling av felleskostnader og regler for bruksoverlating.
https://vibbo.no/hamborg/tema/vedtekter

Vedtekter

for Hamborg Borettslag org nr 950443693.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.5.2006.
Sist endret av ordinær generalforsamling 17.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hamborg 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 100,-.

(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 èn 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 leid 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 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn 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 èn 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) 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 samtykke.
Lys på balkonger kan monteres etter nærmere regler gitt av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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. 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 innsekter 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) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, 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.

(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, se pkt. 4-2 (6).

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 minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil like mange 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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 260
HAMBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAMBORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 10:00 og lukker 25. september kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/260

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.

Annen informasjon

Eventuelle analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HAMBORG 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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Margrethe Odde Aune 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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 260 **Selskapsnavn:** HAMBORG 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

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Margrethe Odde Aune er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 260
HAMBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAMBORG 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 4. mai kl. 10:00 og lukker 7. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/260

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.

Fysisk beboermøte i Piloten Arena, Pilotveien 6, mandag 4. mai kl. 18.

Styret inviterer beboerne til møte for å informere og diskutere årsmøtesaker samme dag som det digitale årsmøtet starter. Du kan samtidig levere stemmeseddel på papir om du vil. Det er også anledning til å ta opp andre saker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til tillegg i husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HAMBORG 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christine Kirkhorn fra OBOS som møteleder-

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thore Wilhelmsen, Pilotveien 8 og Jorunn Sælid, Pilotveien 10 som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Thore Wilhelmsen og Jorunn Sælid er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 260 Hamborg Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 260 Årsregnskap 2025.pdf
3. s. 260 Større vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber årsmøtet vedta godtgjørelse til styret på kr. 310.000,-.

Styrets innstilling
Styrehonoraret fastsettes til kr. 310.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000,-.

Sak 6

Forslag til tillegg i husordensreglene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alberto Valiente Thoresen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Kristin Berger
- Paul Bugge Asperheim
- Sigbjørn Andre Bassøe

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

- Siri Pernille Øverli

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

- Eline Haug Andersen
- Halvard Helmen

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

- Arne Birkeland
- Bjørn Kollerud
- Bjørn Aksel Sund

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styreleder velges som delegat til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

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

- Alberto Valiente Thoresen

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

- Ann Kristin Berger

Styrets årsrapport

Styrets arbeid april 2025 – april 2026

Styret har avholdt 9 styremøter siden forrige årsmøte.

Dette er noen av sakene styret har arbeidet med / arbeider med:

– Inngått Norgespris for strøm i borettslagets fellesarealer

– Vurdere tiltak mot ulovlig parkering i innkjørslene

– Vedtatt økning av fellesutgifter for å stå bedre rustet mot generell prisstigning

– Konvertert et lån på 2,7 millioner kroner i OBOS-banken brukt til betaling for tiltak mot innsig av overflatevann til «Grønt lån» med noe lavere rente

– Oppfølging av forsikringssaker

– Godkjenning av bruksoverlating og nye beboere

– Anbud for utbedring av felles varmtvannssystem / utskifting av varmepumpene

– Utskifting av porttelefoner

Styret bruker ellers mye tid på å administrere godkjenning av nye beboere, parkeringsplasser, nøkkelsystemet og tilganger til treningsrom og sykkelhus.

Vi sørger for at viktig informasjon om borettslaget er tilgjengelig for beboerne på https://vibbo.no/hamborg/tema. Vi kommuniserer daglig med beboere på Vibbo og med eksterne samarbeidspartnere og OBOS på hamborg@styrerommet.no.

Styret samarbeider tett og godt med Ulvin gartner og eiendomsdrift.

Vi har nylig tatt i bruk Mitt Bygg, OBOS´nye digitale drifts- og vedlikeholdsverktøy. Ved grundig oppfølging og dokumentasjon av prosjekter, forventer vi å få enda bedre oversikt over bygningenes tilstand og forenkle planlegging av fremtidig vedlikehold. Økonomien setter klare begrensninger for prioriteringene.

Vedlikeholdsprosjekter siste år

– Utskifting av porttelefonsystemet i alle bygg og samtlige leiligheter (Dette ble gjort i Pilotveien 8 i 2025)

– Ny grunnvannspumpe i er montert i Pilotveien 10 (og i Pilotveien 8 i fjor)

– Utbedring av defekte motorvarmere på borettslagets parkeringsplasser på vestsiden av Pilotveien

– Felling av døde og syke trær

– Nyplanting av trær. Dette ble i sin helhet betalt med miljøtilskudd fra OBOS.

– Ny røykventilasjon i begge høyblokkene

Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg 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, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950443693, KLIENTNR. 260

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.		**1 766 702**	**50 175**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 141 657	586 986
Tilbakeføring av avskrivning	14	165 901	165 901
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 700 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	4 625 040
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 839 453	-3 658 975
Innsk. øremerk. bankkto		-1 861	-2 426
		7 895	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**174 139**	**1 716 526**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 940 841**	**1 766 702**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 131 427	2 200 080
Kortsiktig gjeld		-190 586	-433 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 940 841**	**1 766 702**

Dokument-ID 092221155575753612 51

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950443693, KLIENTNR. 260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 451 534	9 458 115	10 452 000	11 323 000
Vaskeri		0	200	0	0
Andre inntekter	3	82 665	19 178	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 534 199**	**9 477 493**	**10 452 000**	**11 323 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-43 710
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-310 000
Avskrivninger	14	-165 901	-165 901	0	-165 901
Revisjonshonorar	6	-12 500	-16 400	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-194 080	-186 615	-197 000	-202 324
Konsulenthonorar		-35 455	-67 918	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-2 037 024	-1 569 325	-1 144 000	-1 414 200
Forsikringer		-569 987	-836 924	-1 028 500	-531 500
Kommunale avgifter	8	-1 754 701	-1 607 496	-1 827 000	-1 838 091
Energi/fyring	9	-670 989	-612 048	-670 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-847 847	-759 850	-800 000	-885 000
Andre driftskostnader	10	-730 043	-692 610	-791 400	-1 472 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 360 827**	**-6 857 387**	**-6 827 200**	**-7 505 986**
DRIFTSRESULTAT		**3 173 374**	**2 620 107**	**3 624 800**	**3 817 014**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 337	88 539	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-2 063 054	-2 121 659	-2 143 000	-2 162 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 031 717**	**-2 033 120**	**-2 141 000**	**-2 160 000**
ÅRSRESULTAT		**1 141 657**	**586 986**	**1 483 800**	**1 657 014**

Overføringer:

Reduksjon udekket tap	1 141 657	586 986

Dokument-ID 092221155557575361251

HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950443693, KLIENTNR. 260

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 203 561	18 203 561
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	14	829 506	995 407
Øremerkede bankinnskudd		53 018	96 428
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 400 590**	**20 609 901**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		317 031	435 603
Driftskonto OBOS-banken		545 257	1 749 602
Sparekonto OBOS-banken		1 269 139	14 875
SUM OMLØPSMIDLER		**2 131 427**	**2 200 080**
SUM EIENDELER		**22 532 016**	**22 809 981**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	15	-17 323 572	-18 465 229
SUM EGENKAPITAL		**-17 309 372**	**-18 451 029**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 597 984	38 737 437
Borettsinnskudd	17	1 999 800	1 999 800
Annen langsiktig gjeld		53 018	90 394
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 650 802**	**40 827 631**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		172 738	421 525
Påløpte renter		10 471	11 854
Annen kortsiktig gjeld	18	7 377	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**190 586**	**433 379**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 532 016**	**22 809 981**
Pantstillelse	19	40 999 800	40 999 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Hamborg Borettslag

Siri Pernille Øverli Alberto Valiente Thoresen Bjørn Aksel Sund

Dokument-ID 092221155575753612 51

Paul Kristian Bugge-Asperheim Ann-Kristin Berger

Dokument-ID 092221155575753612 51

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	26 781
Basestasjon	76 702
Eiendomsskatt	676
Felleskostnader	10 039 012
Treningsrom	37 015
Parkering	220 990
Sykkelparkering	26 358
Vaskeri	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 451 534**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	560
Miljøtiltak	82 105
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 665**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

Dokument-ID 092221155575753612 51

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 359

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-801 913
Drift/vedlikehold VVS	-584 257
Drift/vedlikehold elektro	-67 179
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 627
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 508
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 037 024**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-453
Vann- og avløpsgebyr	-1 259 185
Renovasjonsgebyr	-495 063
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 754 701**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-670 989
SUM ENERGI / FYRING	**-670 989**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 881
Annen leiekostnad	-263 851
Renhold ved firmaer	-279 332
Snørydding	-86 863
Andre driftskostnader	-4 098
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 359
Andre kontorkostnader	-1 650
Kontingenter	-28 400
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-11 838
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-730 043**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 212
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 125
SUM FINANSINNTEKTER	**31 337**

Dokument-ID 092221155557575361251

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 815 391
Pantegjeldsrenter	-227 010
Pantegjeldsrenter	-20 653
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 063 054**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	9 039 950
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	9 163 611
SUM BYGNINGER	**18 203 561**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 1999	81 180	
Avskrevet tidligere	-81 179	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2023	1 161 307	
Avskrevet i år	-165 901	
Avskrevet i år	-165 901	
		829 505
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**829 506**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-165 901**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-36 184 595	
Nedbetalt tidligere	2 066 199	
Nedbetalt i år	1 070 180	
		-33 048 216

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 28 år.

Dokument-ID 092221155575753612 51

Opprinnelig 2024	-4 625 040	
Nedbetalt tidligere	5 999	
Nedbetalt i år	2 761 532	
		-1 857 509
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2025	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 741	
		-2 692 259
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 597 984**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 999 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 999 800**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-7 377
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 377**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 999 800
Pantelån	37 597 984
TOTALT	**39 597 784**

Bygninger	18 203 561
Tomt	1 314 505
TOTALT	**19 518 066**

Dokument-ID 092221155575753612 51

Større vedlikehold og rehabilitering

2024/2025	Adgangssystem	Skiftet adgangssystem til ILOQ i alle felles dører
2024/2025	Felles varmtvannanlegg	Utskifting av komponenter til varmtvannsanlegget
2025/2026	Grunnvannspumper	Skiftet grunnvannspumpene i Pilotveien 8 (2025) og Pilotveien 10 (2026)
2025/2026	Porttelefon	Utskifting av porttelefonanlegg i Pilotveien 8 i 2025 og i øvrige blokker 2026
2025	Trefelling og treplanting	
2023	Sykkelhus	Nye sykkelhus
2021 – 2022 - 2023	Overvannshåndtering og fuktsikring Kanalrens Brannsikring	Utskiftning av alle brannslukningsaparater
2020 - 2021	Inngangspartier,søppelskur og fasadevask	Malt inngangspartiene. Malt dørene på søppelskurene. Fasadevask. Pusset og oljet inngangsdørene.
2019 - 2020	Grøntanlegg, trimrom	Trefelleing og tynning, og ny beplantning i grøntanlegg. Ferdigstillelse av trimrom i Pilotvn 10.
2018 - 2019	Brannvern, avvikling av fellesmålt strøm	Boligbrann AS skiftet ut alle røykvarslere i hver leilighet. Avvikling av fellesmåling på strøm, alle leiligheter + fellesarealer fikk AMS målere.
2017 - 2018	Kabel-TV og heiser	Eksisterende kabel-TV-nett er oppgradert og nye leveranseavtaler inngått. Heisene i PV 8 og PV 10 blir skiftet ut med nye.
2016 - 2017	Bunnrør, gavlvegger, med mer	Høytrykksvakta AS skiftet ut alle bunnrørene. Gavelvegger i lavblokkene: Nye bunnlister, innfelling av ny isolasjon, Sto armering nett lagt i system puss, grunnes, sluttpuss i tilnærmet farge - Sliping, montering av Sto armeringsnett lagt i StoArmat Classic, sluttpuss av alle vertikale sprekker under vinduene i tilnærmet farge. - -Utskifting av skadet Silicon fuger.
2015 - 2016	Fasadevask, vedlikeholdsplan	
2014 - 2015	Bunnrør, brannvern, trefelling	Spyling av bunnrør Nye røykvarslere. Trefelling.
2013 - 2014	Yttertak, våtrom/VVS	Nytt takdekke på alle tak. Avslutning av VVS/våtromsrehabiliteringen.

2012 - 2013	Våtrom/VVS, branndører, mm.	VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/fellesberedere ENØK. Anskaffet branndører trapperom og kjellere. Skiftet ionisk røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
2011 - 2012	Våtrom/VVS, vannforsyningsnett, mm.	Start prosjektet VVS-oppgradering/baderomsrehabilitering/fellesberedere ENØK Utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.
2010 - 2011	Brannsikring, heis, våtrom/VVS, mm.	Brannsikringsrapport Forprosjekt våtromsrehabilitering Anskaffet vedlikeholdsnøkkel Utbedring av heis i Pilotvn. 8 og 10 etter myndighetspålegg
2009 - 2009	Oppgradering av el.anlegg m.m.	Oppgradering av sikringsskap og utebelysning Nytt søppelskap
2008 - 2008	Skiftet røykvarslere og nødmerking	
2007 - 2007	Sykkelstativer	
2006 - 2007	Utvendige søppelskap for lavblokkene	
2005 - 2005	Rehabilitering, oppgradering av utearealer	
2004 - 2004	Nødlys, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nødlys i henhold til gjeldende brannforskrifter. Utvendig rehabilitering, etterisolering, ny fasadekledning og balkonger
2003 - 2003	Skiftet alle hovedtavler	
1998 - 1999	Oppgradering av kabelnettet	
1996 - 1996	Entredører /hovedinng, uteareal, dørtlf.	Entredører og hovedinngangsdører skiftet, Fornyelse av uteareal. Alle blokkene fikk dørtelefon.
1993 - 1994	Heismaskineriet byttet i høyblokkene	
1992 - 1992	Oppussing av oppgangene i lavblokka	
1990 - 1990	Nytt takdekk på alle blokkene	
1989 - 1990	Vindu/balkongdør i alle leiligheter	Vinduer og balkongdører skiftet i alle leiligheten

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 260 **Selskapsnavn:** HAMBORG 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

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thore Wilhelmsen og Jorunn Sælid er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til tillegg i husordensreglene

Bilvask skal ikke foregå i oppkjørselen foran leilighetene. Der er det parkeringsforbud, og bilvask er forstyrrende, støyende og forurensende.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Alberto Valiente Thoresen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ann-Kristin Berger
- [ ] Paul Bugge Asperheim
- [ ] Sigbjørn Andre Bassøe

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Siri Pernille Øverli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Eline Haug Andersen
- [ ] Halvard Helmen

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Arne Birkeland
- [ ] Bjørn Kollerud
- [ ] Bjørn Aksel Sund

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Alberto Valiente Thoresen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ann Kristin Berger

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

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: landingsveien 13, 0770 oslo (h0202) #340074 . Vår ref.: 0260-1-319 Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hamborg Borettslag
Organisasjonsnr:	950443693
Andelseier:	Nilssen, Anders Walberg
Medeier:	Seigerud, Michelle
Leilighetsnummer:	319
Adresse:	Landingsveien 13, 0770 OSLO
Andelsnummer:	72
Gnr.	31
Bnr.	279

Borettsinnskudd: Kr. 13 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 36901071.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Borettslagets hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via vibbo. https://vibbo.no/260 Styret: Skriftlige henvendelser kan legges i styrets postkasse utenfor Landingsveien 19 eller sendes til styret digital på vibbo. Eksterne som vil ha tak i styret, kan bruke Hamborg@styrerommet.no Nøkler/skilt: Systemnøkler og skilt til ringeklokke og postkasse må bestilles hos styret via e-post eller melding i styrepostkassen. Dette betales av bestiller. Alle beboere er ansvarlig for å benytte borettslagets standardiserte postkasse- og ringeklokkeskilt. Parkering: Borettslaget har biloppstillingsplasser med strømuttak som leies ut etter ventelister. Retningslinjer for leie er utarbeidet. Retningslinjer må undertegnes av leietaker. Alle henvendelser må gjøres skriftlig. Det er dessverre lang venteliste.Vaskeri: Fellesvaskerier ligger i Pilotveien 8 og 10 og Landingsveien 11-17 og 23 / 25. For å kunne bruke vaskeriet må andelseier skaffe nøkkel hos styret. Nøkkel faktureres andelseier. Det faktureres etter gjeldende prisliste for bruk av vaskeri. Eiendomsskatt: Eiendomsskatt kreves inn gjennom felleskostandene fire ganger i året. Mai, juni, september og november. Treningsrom: Treningsrom faktureres kr 75 i månenden. Kontakt styret for bruk av treningsrom.Sykkelparkering: Sykkelparkering i sykkelhus faktureres kr 117 i måneden. Kontakt styret for bruk av sykkelparkering. Felleskostnader: Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.26, og ytterligere 5% fra 01.06.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208071688
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%

Restsaldo	32 279 293,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208456342
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	1 835 984,00
Innfrielsesdato:	30.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208690892
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	2 660 560,00
Innfrielsesdato:	30.01.2053
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: 6 693,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 693,28	

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:	227,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 937,-
Annen formue:	14 616,-
Gjeld:	272 218,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208071688
Restsaldo:	233 708,61
Kapitalkostnader:	1 735,39
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208456342
Restsaldo:	13 293,31
Kapitalkostnader:	78,68
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208690892
Restsaldo:	19 263,61
Kapitalkostnader:	112,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 265,53,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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/Alberto Valiente Thoresen, e-post: hamborg@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

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 72 i HAMBORG BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 950443693

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.09.2026 kl. 12.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.09.2026 kl. 12.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1766874-1/200 02.08.2024 17:37

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 4 920 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
WALBERG ANDERS NILSSEN
FØDT: 14.06.1998 IDEELL: 1/2
WALBERG MICHELLE
FØDT: 18.06.1998 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1766875-1/200 02.08.2024 17:37

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 920 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417970-1/201 14.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 31, Bruksnummer 279 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.09.2026 kl. 12.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.09.2026 kl. 12.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/42937-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 232 608
Omsetningstype: Uoppgitt
HAMBORG BORETTSLAG
ORG.NR: 950 443 693
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/19374-1/105 07.10.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/16698-1/105 03.08.1977 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 985 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG
LØPENR: 7256745
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/52833-1/105 04.08.2004 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE V/ KREDITKASSEN
LØPENR: 1099933
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG
LØPENR: 7256745

2004/52833-2/105 04.08.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/82076-1

1986/42937-2/105 16.07.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/778680-1/200 11.10.2010

2010/778680-1/200 11.10.2010 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 13 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG
LØPENR: 7256745
Tilknyttes andel nr. 110
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 16698/1977
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/64450-1/200 18.01.2023 15:07 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 39 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1963/7049-1/105 11.06.1963 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 31
BNR: 11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 20.09.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201208787-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 11 - 17	Eiendom:	31/279/0/0
Tiltakshaver:	Hamborg borettslag	Adresse:	Pilotveien 4, 0770 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LANDINGSVEIEN 11 - 17

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2013 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Hamborg borettslag, Pilotveien 4, 0770 OSLO, styret.hamborg@borettslag.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Hamborg borettslag v/ Geir Andersen
Pilotveien 10
0777 OSLO

KOPI

Dato: 03 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200104789-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 11, (BLOKK 4)	Eiendom:	31/279/0/0
Tiltakshaver:	Hamborg borettslag v/ Geir Andersen	Adresse:	Pilotveien 10, 0777 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LANDINGSVEIEN 11, (BLOKK 4)

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.

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Kopi: K.E. Larsson A/S, Postboks 5284 Majorstua, 0303 Oslo
S-BYGG AS, Stamveien 8, 1481 Hagan

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

IS/VÅ.

KOPI

Oslo, den 8.des. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 61/1112.

Gnr. 31 bnr. 279 av bnr. 11, blokk 4, Landingsveien 11-13-15-17.
Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Boligblokk
Bygningens art

14/5-1964.

Nybygg
Bygningens art

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1 b, Oslo 1
Byggherre

Arkitekt S.Narve Ludvigsen, Charlotte Andersensvei 23, Oslo 3.
Byggemelder

Murmester Ola Nafstad, Louisegaten 28, Oslo 1.
Ansvarshavende

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

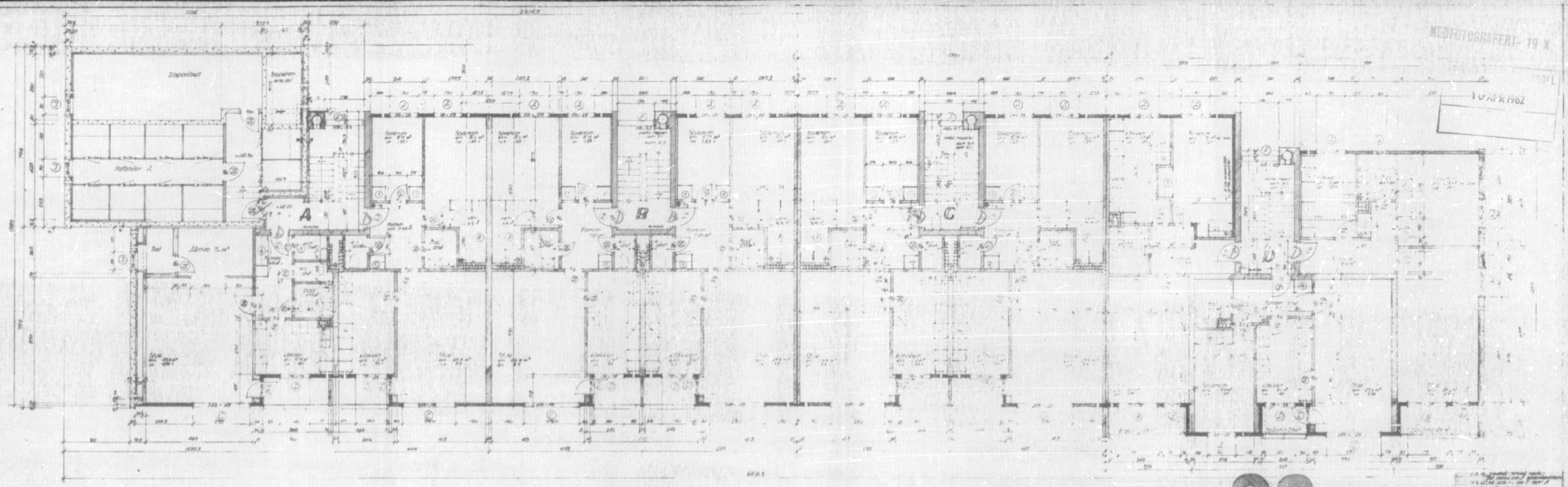
Distriktsingeniør

Ivar Stensrud.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18 · 20000. 8. A. 4006/64. —

MEDFOTOGRAFERT 19 X
TOIL
1 VAPR 1962



22

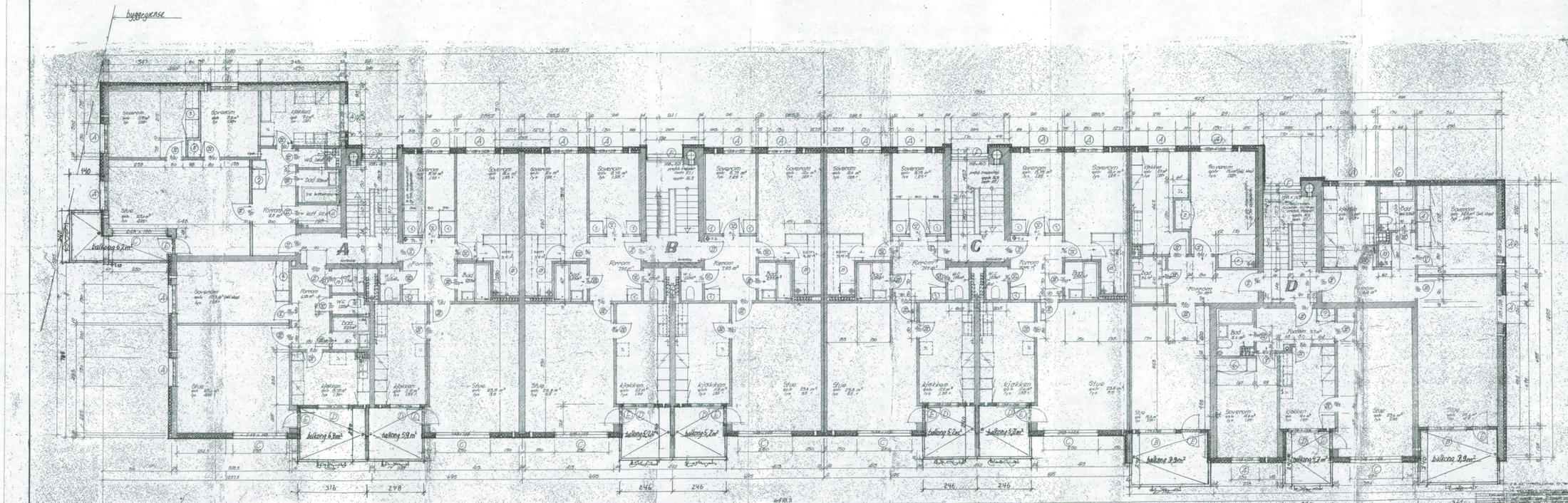
OPPG HAMBORG

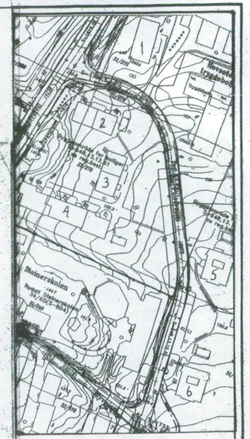
2 etasje

S. NARVE LUCYKSEN

blad 4

386/15





6

6

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.
A		Vinduer mot balkonggulv	KEL

BYGGHERRE	HAMBORG BORETTSLAG
PROSJEKT	NYE BALKONGER/FASADER
	NY ETASJEPLAN (BLOKK 4)
DATO 02.04.2001	MÅL. 1:100
TEGN.	ANSV. KEL
TEGN. NR. 421–33	REV. A

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
TRONDHEIM, HELGANDERGT. 7, TELEFON 527600, TELEFAX 529500
P.B. 1284, SLUPSKRETTA, 0301 OSLO, TELEFON 2210 0660, TELEFAX 2210 0661

blokk 4

386/16

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539701
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 279.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 31, bnr. 279.

GNR. 31 BNR. 279

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.06.1963.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10592 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

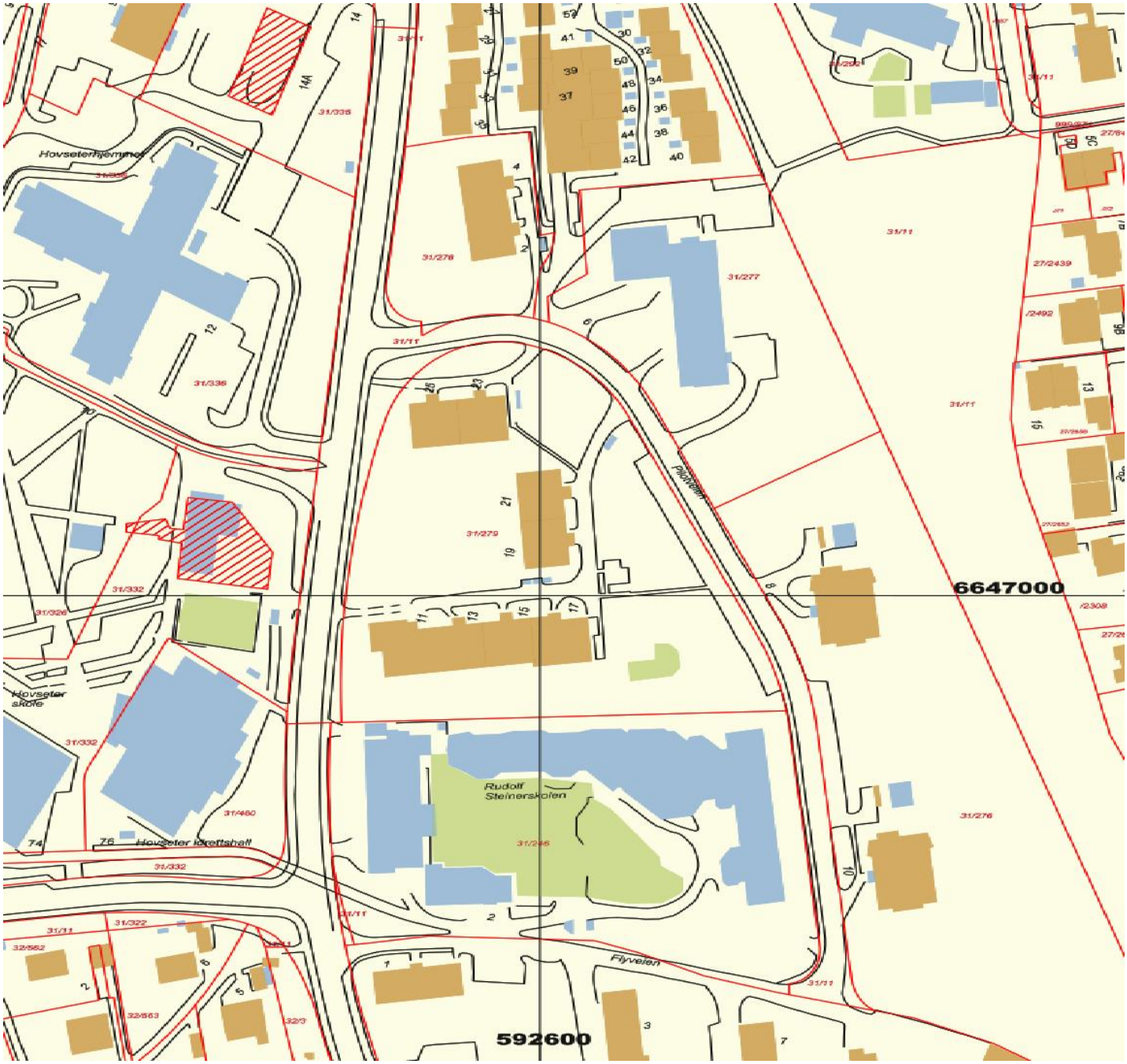
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

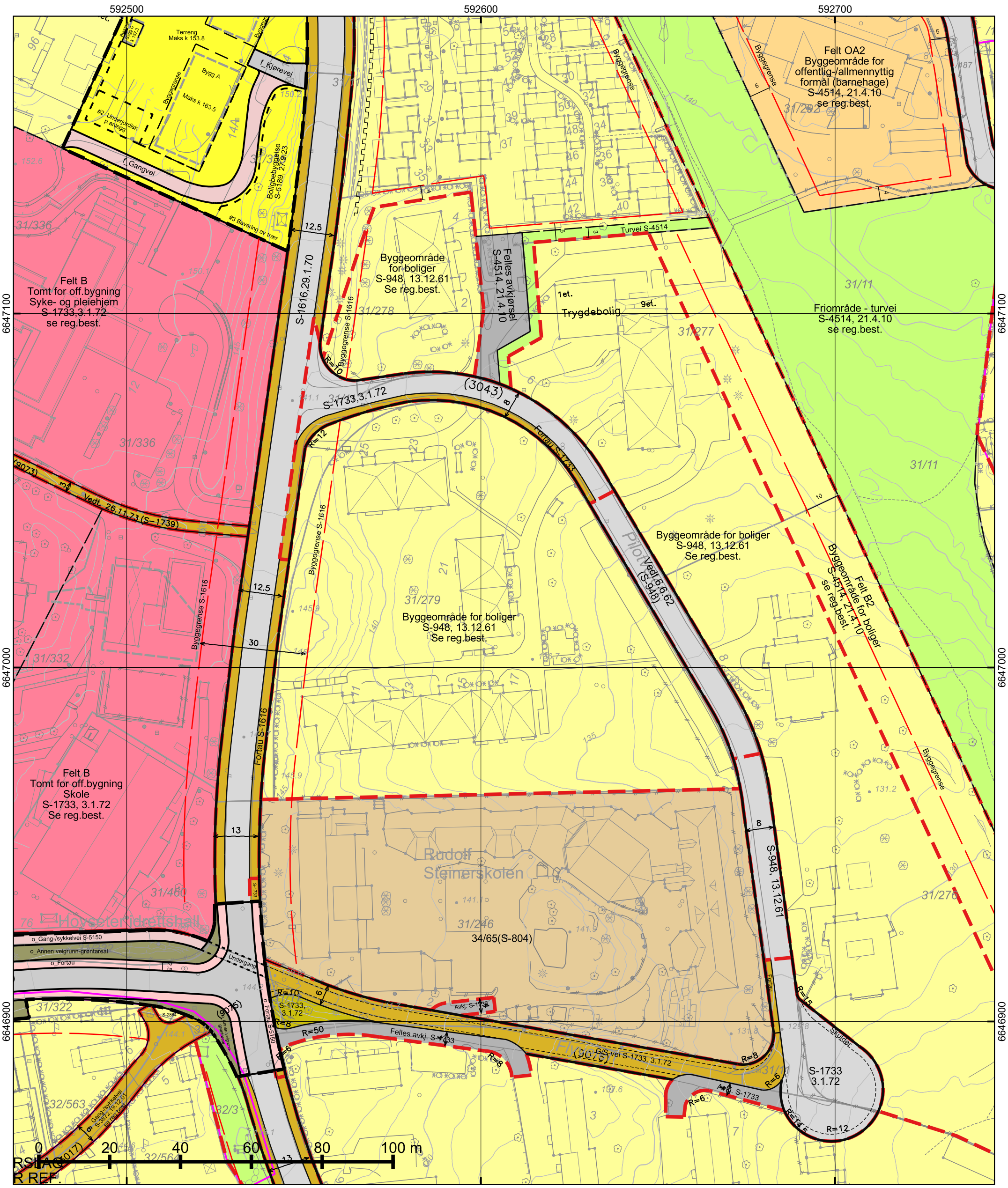
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

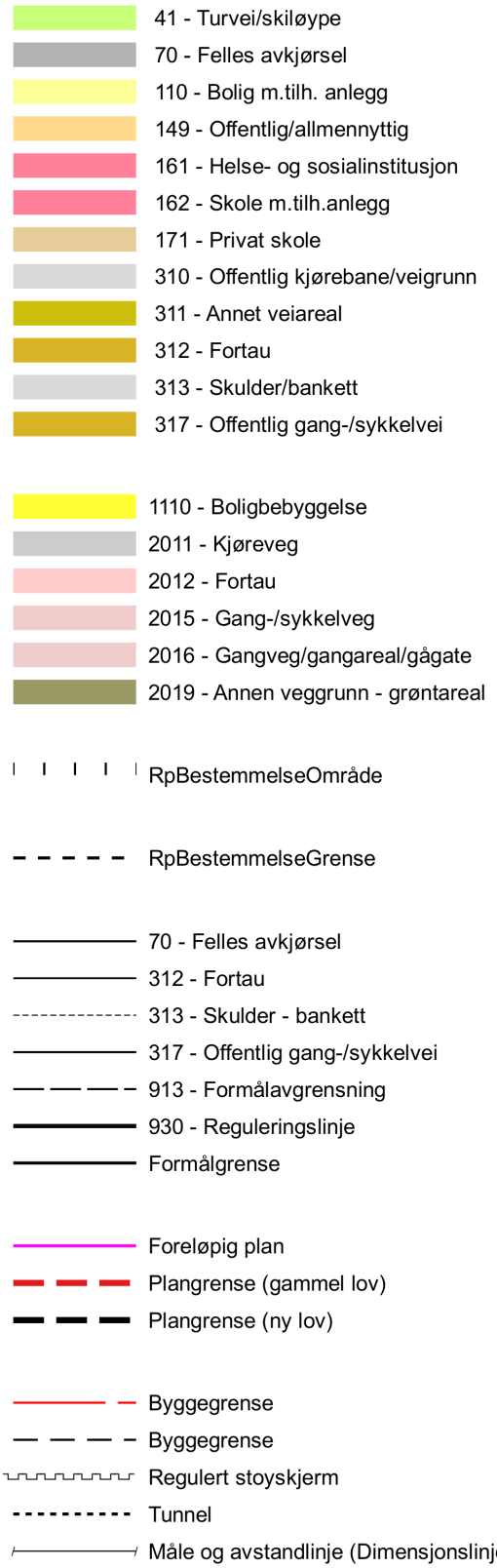
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

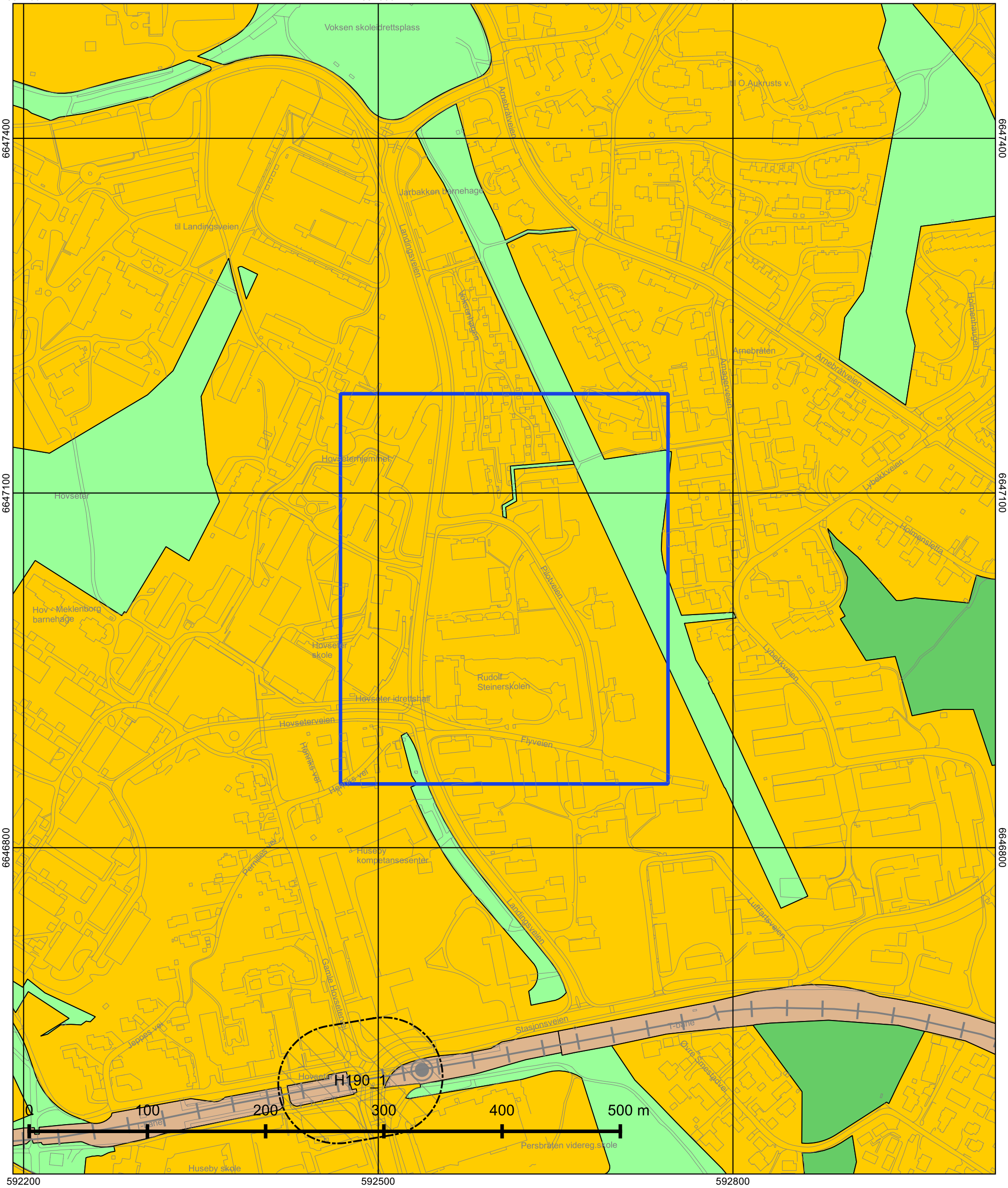
PlottID/Best.nr: 162932/ 86539701
Deres ref.:
Adresse: Landingsveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/279

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162932/86539701
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.