PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LANDINGSVEIEN 23

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANDINGSVEIEN 23, 0770 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 279 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	19/05/2026
Utskriftsdato:	04/06/2026
Oppdragsnummer:	99557
Referansenr:	13502

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med noe ny og eldre standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Risø & Karen Mathea Odland
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Risø, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 279
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10585.1 m^2
Hjemmelshaver:	Hamborg Borettslag
Adresse:	Landingsveien 23, 0770 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Hamborg Borettslag
Organisasjonsnr:	950443693
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Fredrik Risø & Karen Mathea Odland
Andelsnummer:	29

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	04/06/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	19/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	73	0	0	5
Sum bolig:	73	7	0	5
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. To eksterne boder i kjeller på ca. 4 m² & ca. 3 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset/malte overflater og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Samsvarserklæring signert og datert 15.08-2024 & 23.09-2024 er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m².
Terrasse heller på dekke og rekkverk i metall, kledd med plater. Enkelte glassfelt i rekkverk.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i kasse i bad og wc.
Åpning for drenering fra fordelerstokk med utløp i bad og og wc.
Automatisk vannstopper er montert på varmt- og kaldtvann i kjøkken.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad og wc.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad er lokalisert i bad.
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til wc og kjøkken er lokalisert i wc.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner er fra 2012/2013.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue og to soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, wc og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og wc.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark, og det er registrert begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, benkeskjøl og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er observert tegn til fuktpåkjenning på benkeplaten rundt kumen i form av svelling. Forholdet skyldes trolig gjentatt vannsøl ved bruk av armatur. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet vil kunne medføre redusert levetid på benkeplaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett, trestavs parkett og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser wc. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser har normalt ingen konsekvenser lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Samsvarserklæring signert og datert 23.09-2024 er fremvist for følgende arbeider:
Kjøkken: Montert ny stikk over benk ved kjøleskap. Trukket kabel fra stikk under benk, bak vinkjøl. Byttet stikk under overskap til fireveis.
Stue: Montert to nye stikk; ett ved vindu og ett ved døra til gangen. Lagt kabel fra eks punkt. Byttet fra toveis- til seksveis stikk bak tv.
Gang: Fjernet data-uttak fra stue og montert i gang over skap. Lagt opp nytt stikk over skap til denne.
Bad: Byttet fire downlights. Trukket om gammel kabling til pls90.
Barnerom: Byttet bryter til dimmer.
Soverom: Fjernet gammel bryter som styrte lys i både bod og på soverom. Montert pleid-bryteraktuator i bod, dimmer i soverom og dobbelbryter over eks punkt.

Samsvarserklæring signert og datert 15.08-2024 er fremvist for følgende arbeider: Byttet to spotter på toalett. Trukket om til ny kabling mellom spottene, da den gamle ikke var godkjent lengre. Tilførsel var riktig type kabel og er beholdt.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013 i regi av borettslaget.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte området hvor gulvet er tilnærmet flatt. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert sprekkdannelse i en veggflis i dusjsonen. Forholdet skyldes trolig bevegelser eller materialspenninger. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men ved videre utvikling anbefales utskifting av flisen.

Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Det er observert fuktskader/svelling på benkeskap under servant. Forholdet skyldes trolig fuktbelastning fra vannsøl ved bruk av servant. Skaden medfører risiko for redusert funksjon og levetid på innredningen. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men innredningen vil ha redusert levetid som følge av forholdet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det er tidligere boret et hull på ca. 73 mm i tilstøtende vegg mot bad av tidligere takstmann. Eksisterende hull ble benyttet ved utførelse av fuktmåling.

Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260116
Addresse	Landingsveien 23		
Postnr.	0770	Sted	OSLO
Selgers navn	Fredrik Risø		
Selgers navn	Karen Mathea Odland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11.23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet spotter i taket på både toalettrom og bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa. (nettleser)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og separat toalett pusset opp i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

utført i regi av borettslaget.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F R
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

satt opp ekstra stikkontakter på kjøkken, stue, og gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa på nett.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Fredrik Risø*

Signert av *Karen Mathea Odland*

Initialer selger:
F R
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Landingsveien 23, 0770 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80083688**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **279**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **201,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 687 kWh**

Landingsveien 23, 0770 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Landingsveien 23, 0770 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260116 . Vår ref.: 0260-1-205 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hamborg Borettslag
Organisasjonsnr:	950443693
Andelseier:	Risø, Fredrik
Medeier:	Odland, Karen Mathea
Leilighetsnummer:	205
Adresse:	Landingsveien 23, 0770 OSLO
Andelsnummer:	29
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:	5,09%

Restsaldo	32 662 283,00
Innfrielsesdato:	30.10.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208456342
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	1 846 610,00
Innfrielsesdato:	30.01.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208690892
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	2 676 211,00
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: 6 374,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 374,55	6 693,28 fra 01.06.2026

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:	272 213,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208071688
Restsaldo:	236 476,69
Kapitalkostnader:	1 703,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208456342
Restsaldo:	13 370,24
Kapitalkostnader:	76,70
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208690892
Restsaldo:	19 376,92
Kapitalkostnader:	109,48
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 269 223,85,-, 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/Siri Pernille Øverli, 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

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 092221155575575361251

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 092221155575575361251

Paul Kristian Bugge-Asperheim Ann-Kristin Berger

Dokument-ID 09222115557575361251

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 092221155575575361251

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

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

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.

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

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.

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

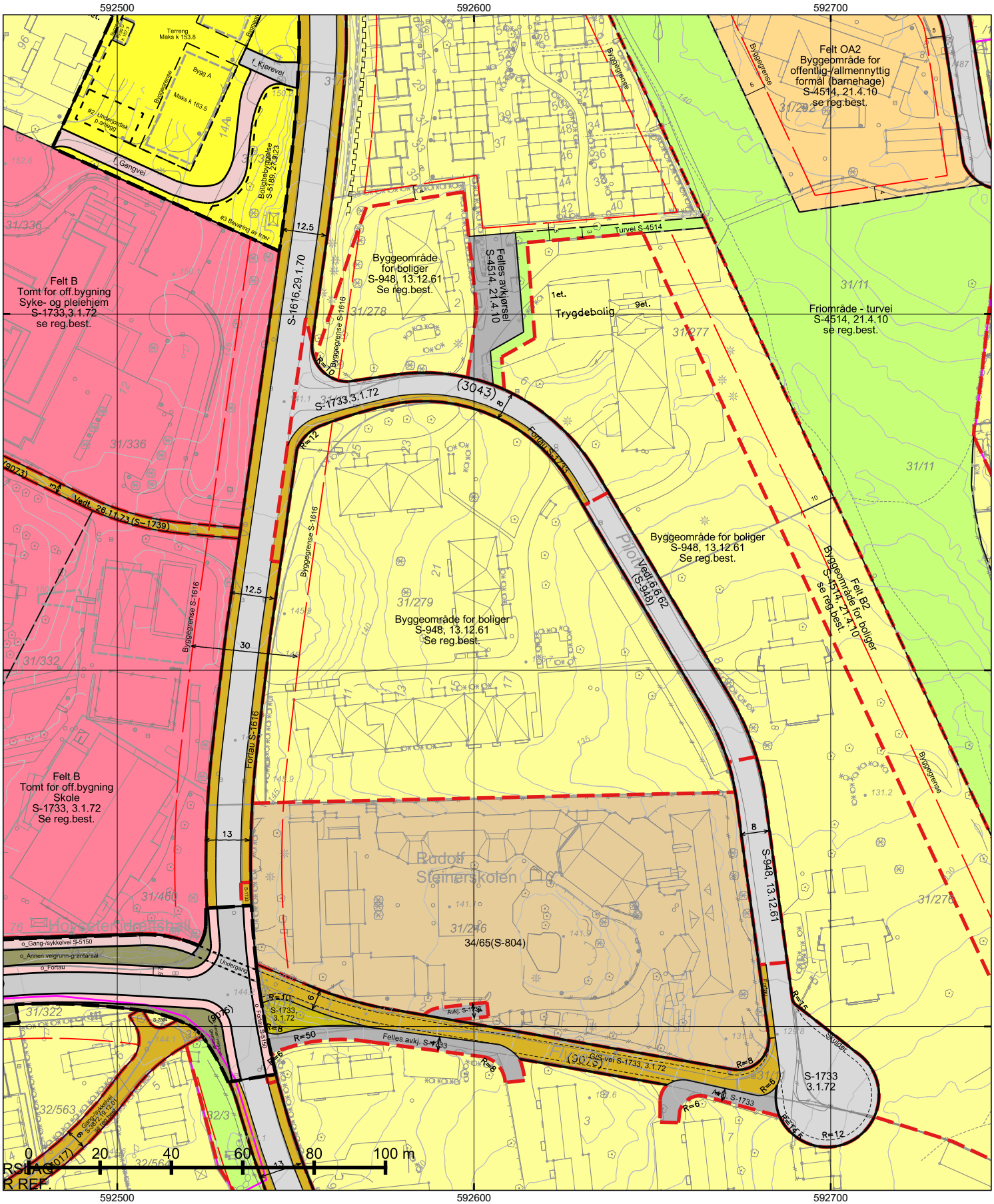
Beboerne plikter å holde seg orientert om beskjeder fra styret ved å lese oppslag i oppgangene og digitale meldinger.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

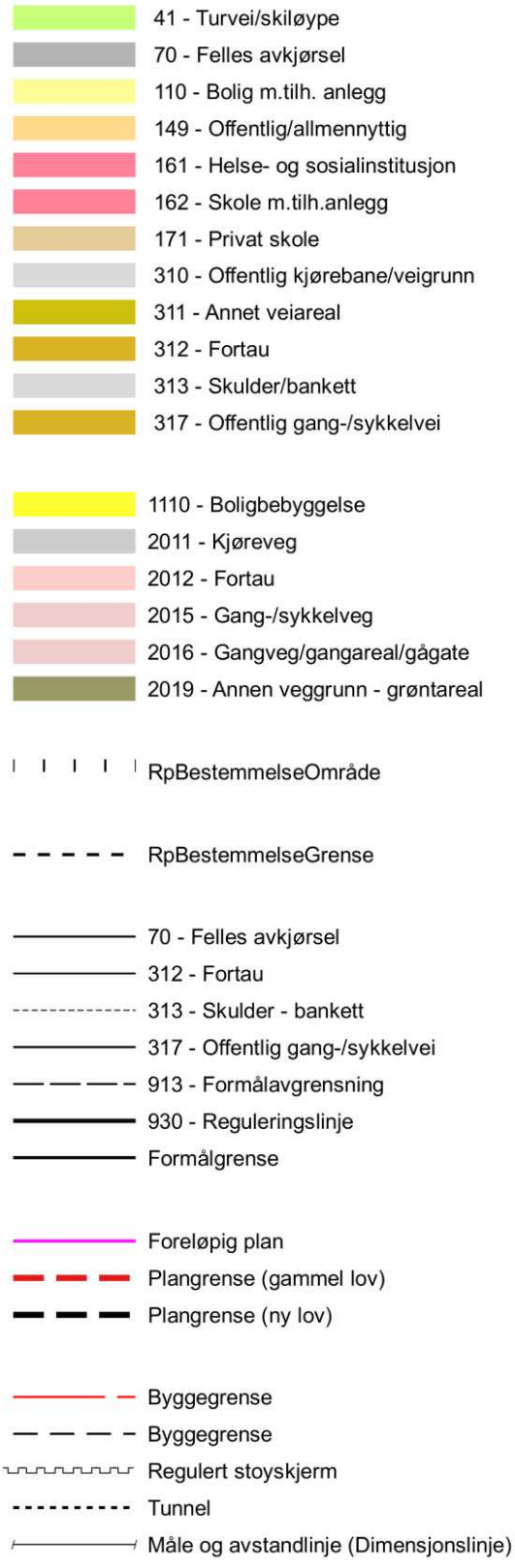
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

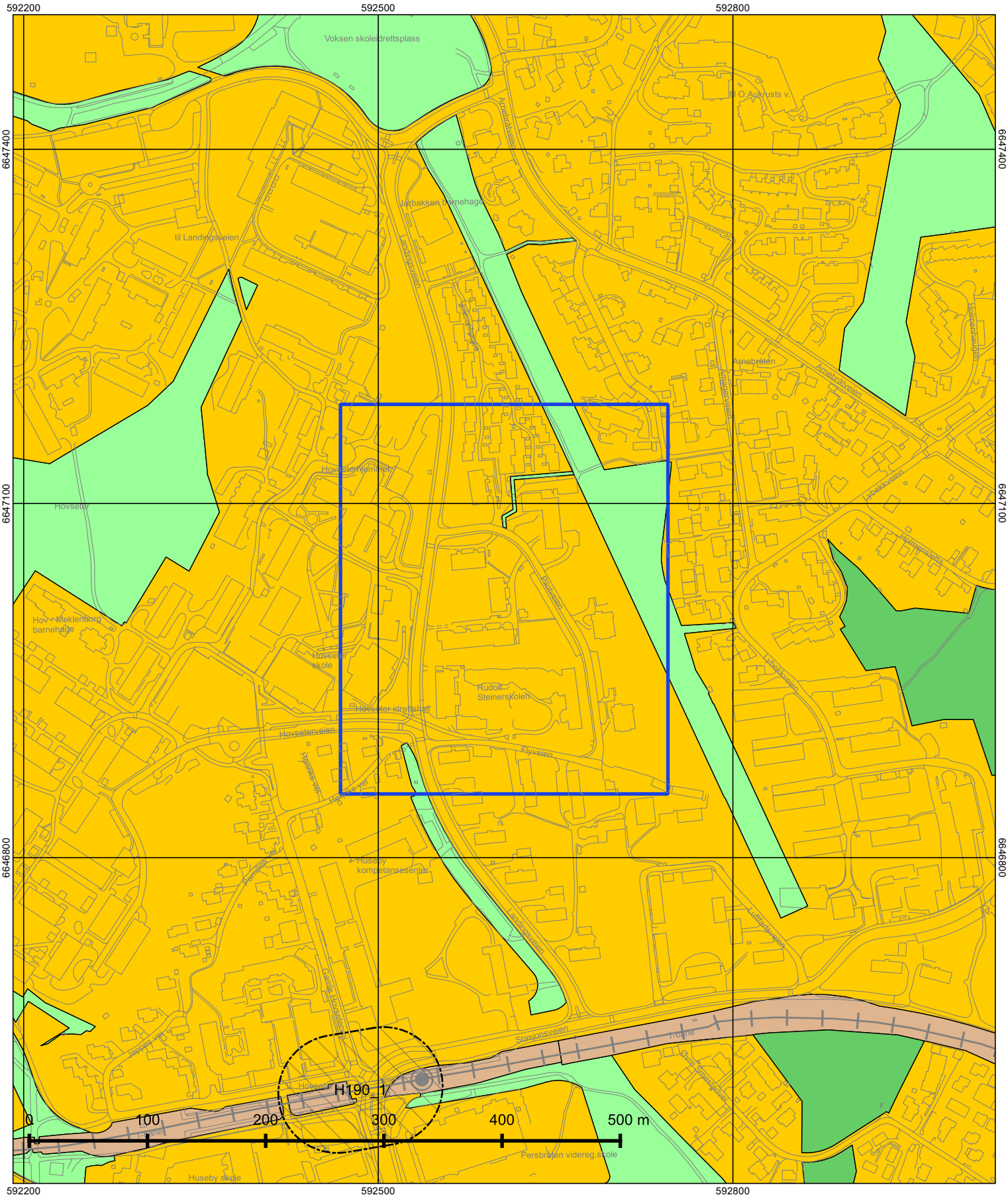
PlottID/Best.nr: 157966/ 86532958
Deres ref.:
Adresse: Landingsveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/279

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: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157966/86532958
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



Oslo

S-948

Regulering av del av gnr. 31, bnr. 11, Hamborg, Hovseter, Oslo.

Vedtaksdato: 13.12.1961

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101443

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V060662

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se mindre vesentlig reguleringsendring i sak 100/67.

Vedtekter for en del av gnr. 31, bnr. 11, Hovseter.

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i M.1:200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, lek og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser.
Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 6. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan anses å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

§ 7. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde.

§ 8. Etasjeantallet er angitt i planen for hver enkelt blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
LANDINGSVEIEN 11

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532958
9210320

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20260515 for LANDINGSVEIEN 11.

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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

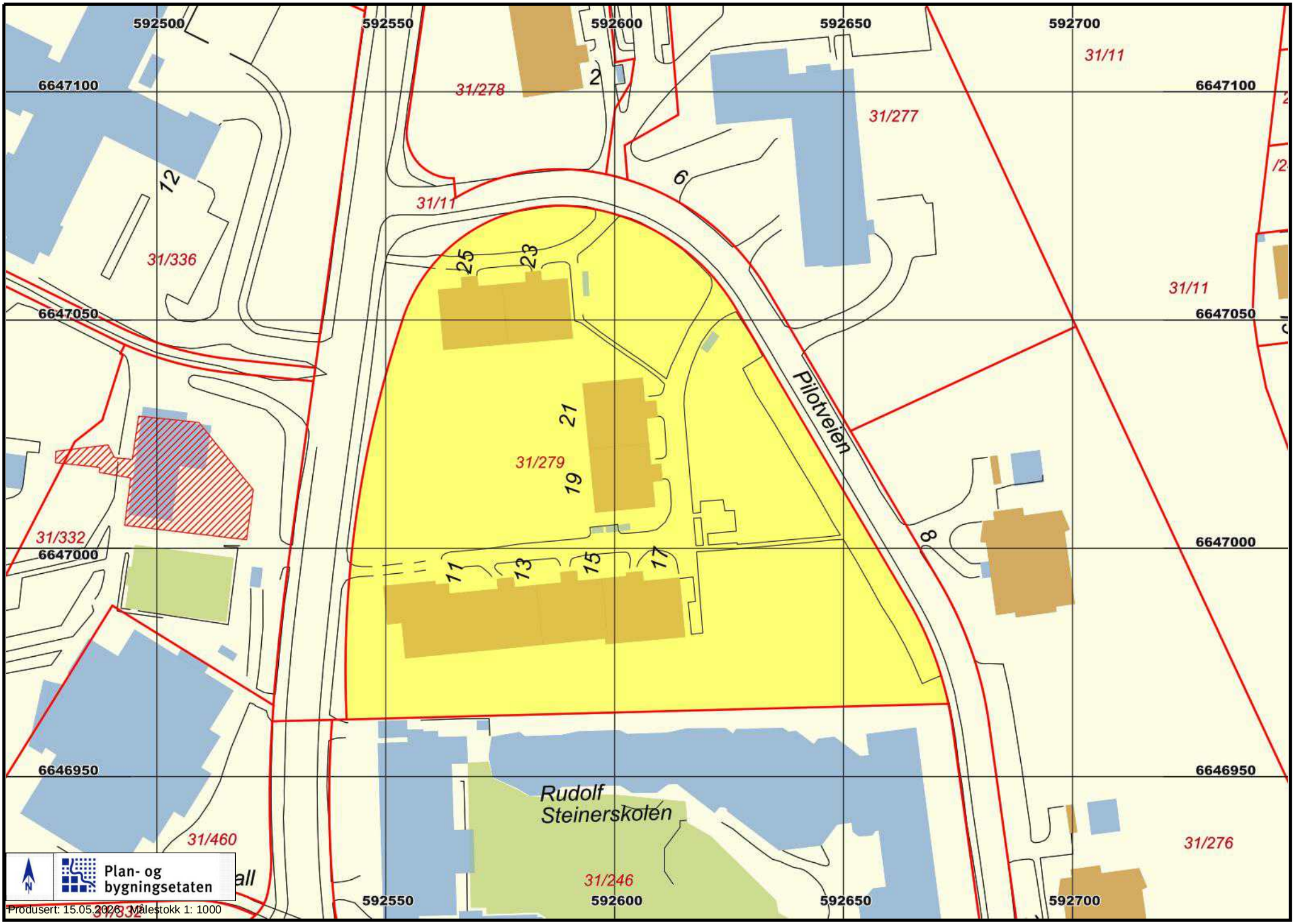
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592500
592550
592600
592650
592700
6647100
6647050
6647000
6646950
31/278
31/277
31/11
31/336
31/279
31/332
31/460
31/246
31/276
Pilotveien
Rudolf
Steinerskolen
Plan- og
bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

IS/VÅ.

KOPI

Oslo, den 8. des. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr. 61/1114.

Gnr. 31 bnr. 279 av bnr. 11, blokk 2, Landingsveien 23-25.

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Boligblokk

6/4-1964.

Bygningens art

Nybygg

Byggherre

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

Byggemelder

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

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad, Louisegaten 28, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

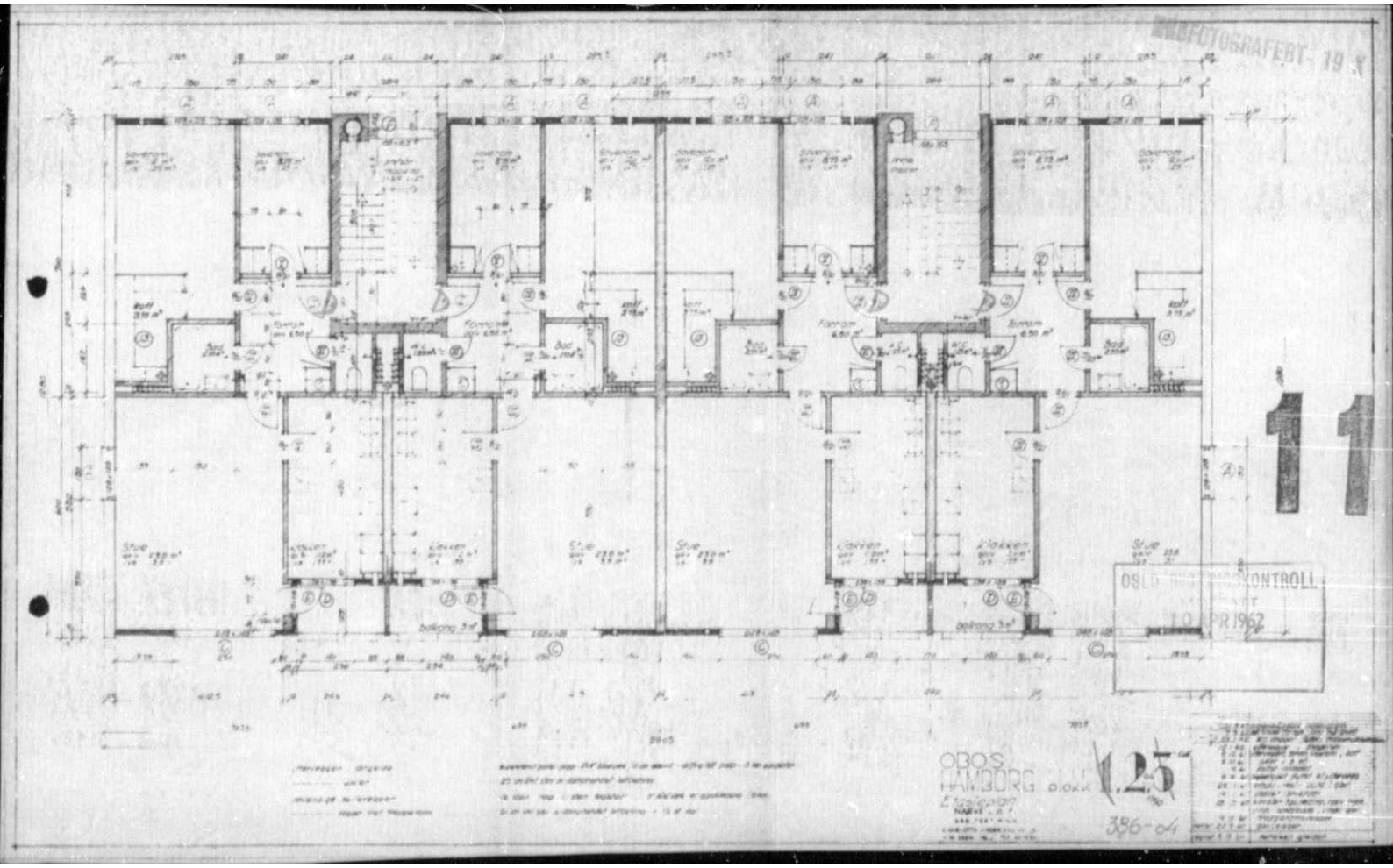
Ved finplanering må terreng gis fall fra husvegg.

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.

Skanska C-18. 2000. A. A. 4000264. —


FOTOGRAFERT 19
11
OSLO KONTROLL
10 APR 1962
OBOS
1:25
386-04

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): 200104782-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 23-25	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 23-25

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

for Kjell Kristian Jacobsen
avdelingsleder

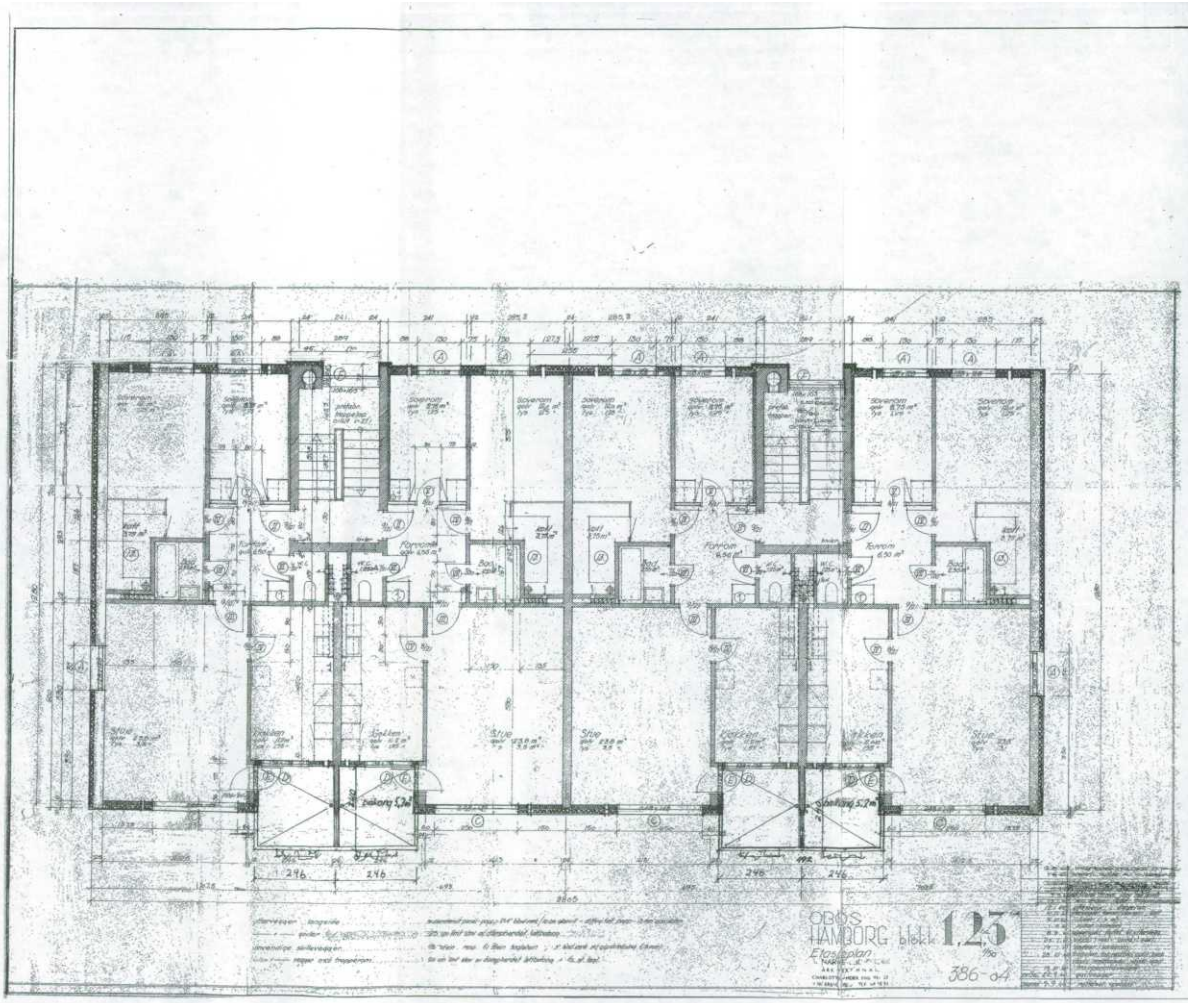
Lisbeth Nordli
saksbehandler

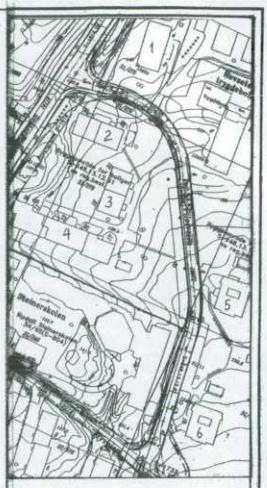
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA





5

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.
A	9/5-01	Just balkongdjupet	ØLS

BYGGHERRE	HAMBORG BORETTSLAG
PROSJEKT	NYE BALKONGER/FASADER
	NY ETASJEPLAN (BLOKK 1,2 OG 3)
DATO 02.04.2001	MÅL. 1:100
TEGN.	ANSV. KEL
TEGN. NR. 421–32	REV. A

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA

K.E. LARSSON A.S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 20.09.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201208781-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 23 - 25	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 23 - 25

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 31 Bnr.: 279 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Landingsveien 11
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 13
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 15
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 17
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 19
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 21
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 23
Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER

Gateadresse:	Landingsveien 25

Gatenr:	14119
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0770 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.05.2026 kl. 18.15

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.

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

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «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.

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
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

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1974/19374-1/105 07.10.1974	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tilfluktsrom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1986/42937-2/105 16.07.1986	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

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

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950443693 Andelsnr.: 29

HAMBORG BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 20.11.2025 kl. 14.57

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/933783-1/200 02.01.2024 18:55	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 5 060 000
Heftelser i eiendomsrett:	PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387
2024/933784-1/200 02.01.2024 18:55	PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET ORG.NR: 920 426 530 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/417968-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

11 JUNI 1963
7049

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side 120

Tekst » V 44 »

J.-nr. 15-1963.

MÅLEBREV

År 196 3, den 12. februar ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 31, bruksnr. 11.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaveren Oslo kommune ved boligrådmannen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avd.ing. G. Møllerud.

Kartvitne var Adolf Karlsen.

Forretningen er etter konferanse med rekvirenten holdt som kontorforretning. Grensene for gnr. 31, bnr. 246 var fastsatt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 2000. 11-61. R.A.

Grensebeskrivelse:

Parsèllens grenser ble bestemt etter Oslo byplankontors godkjente plan.

Grensene måler i meter: Mot vest, nord og nordøst etter kant reg. veiene 3013 og 3043 etter en sirkelbue med radius 242,00 og kordelengde 83,35 - videre rett:4,82, videre etter en sirkelbue med radius 36,00 og kordelengde 45,54 - videre etter en sirkelbue med radius 46,00 og kordelengde 41,61 - videre rett: 74,08 - videre etter en sirkelbue med radius 76,00 og kordelengde 24,31, mot sør til gnr. 31, bnr. 246: 131,53.

Arealet utgjør 10592.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 31, bnr. 11 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 31, bruksnr. 279.

Forretningen sluttet den 25. mai 1963.

Chr. Christensen.

G. Møllerud.

Adolf Karlsen.

A. E. Mysen.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

A. E. Mysen

7 OKT. 1974
19374

AVSKRIFT

Oslo, 3.oktober 1974

31/276, 278 og 279

E R K L Æ R I N G

Vedr. Byggesak gnr 31, bnr ~~246 - 304~~ Jnr 73/3707
RUDOLF STEINERSKOLEN HOVSETER, Flyveien 2, Oslo 3

Herved erklæres at Hamborg borettslag stiller til disposisjon tilfluktsromsplasser som nevnt i OSLO SIVILFORSVARS brev av 26.juni 1974 vedr. betingelser for dispensasjon fra gjeldende tilfluktsromsbestemmelser for ovennevnte byggesak.

Med hilsen
Hamborg Borettslag

E. Jacobsen
sign

E. Solli
sign

F. Torbal
sign

Riktig avskrift bekreftes:

Høyesterettsadvokatene
THOMMESSEN, KARLSRUD
HEYERDAHL & BRUNSVIG

Avskriftens riktighet bekreftes
A.H.

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

Hamborg Borettslag

den grunn som inngår i
gnr. 31
bnr. 276, 278, 279
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 232 608,- I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042937

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 22.1.1986.

Oslo kommune
Eiendomssjefen
Asbjørn Schei/s/

HAMBORG BORETTSLAG F

Fritjof Torbal /s/ Wilhelm Hedum /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 22. januar 1986

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Skatteetaten

Dato
26.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 443 693 Andelsnr 29

Eiendommens adresse:

Landingsveien 23, 0770 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 587 096
Som sekundærbolig:	kr 6 348 382

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Landingsveien 23

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	2 min 0.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	4 min 0.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 2.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseterhjemmet Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Hovseter Linje 2	8 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.9 km

BARNEHAGER

Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	4 min 0.3 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Frantsebråten barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	6 min
Coop Extra Huseby	7 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	14 min
Vitusapotek Røa	14 min
Røa Vinmonopol	16 min

SPORT

Hovseter skole	3 min
Voksen skole	6 min
Hovseter Velvære	4 min
EVO Røa	14 min

«Positivt, vennlig og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

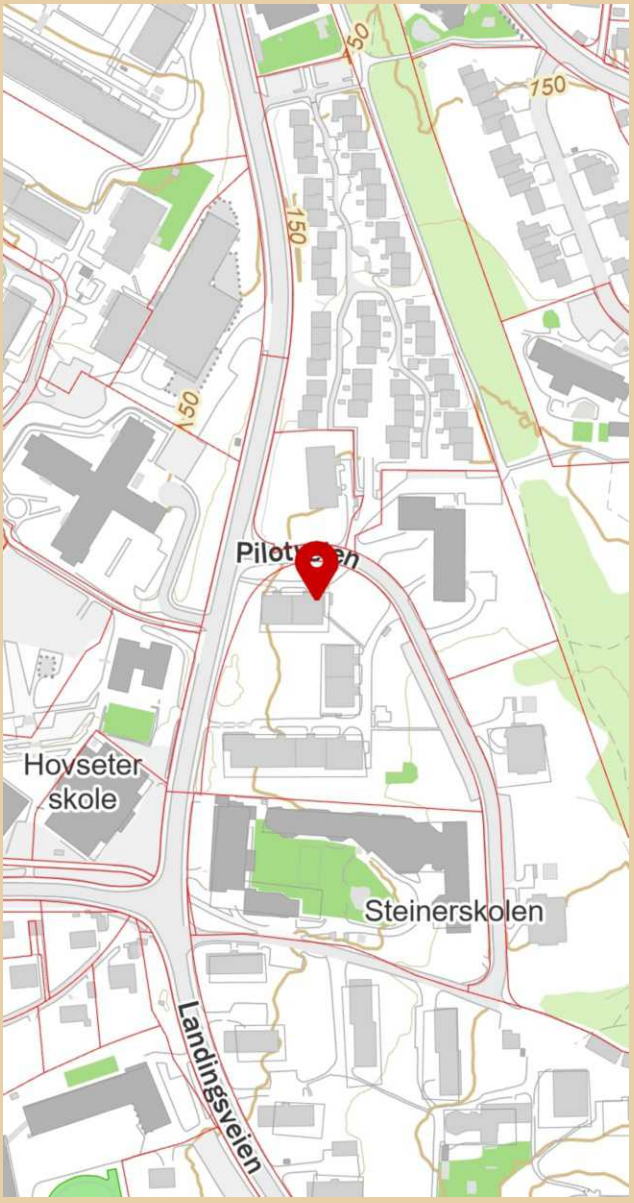
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landingsveien 23, 0770 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 279, andelsnr. 29 i HAMBORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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