

Æ

# Pilotveien 10

0770 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Erik Høyem**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

[erik@eie.no](mailto:erik@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



## Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

[ilp@eie.no](mailto:ilp@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	205

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Pilotveien 10, 0770 OSLO, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Andelsnr. 49 Orgnr. 950443693 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 80 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Boden i kjeller stor 5 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

## AREAL

Primærom: 75 kvm, Bruksareal: 80 kvm, BRA-i: 75 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1962

## TOMT

Eiet tomt kvm

## PRISANTYDNING

5 290 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Morten Kjønniksen Takstdato: 04.08.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 280 000,- pr. 01.07.24

Andel fellesformue: kr. 2 214,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

kr 280 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 570 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 579 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 587 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 778,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 5 668,-

Sykkelparkering: kr. 110,-

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-tv, betjening av fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Obos Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Dijana Ivanisevic Holt Morten Holt

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Pilotveien 10 - En flott leilighet beliggende i et veletablert boligområde på Holmen. Leiligheten ligger i 2. etasje og er velholdt en god standard. Kjøkken og bad er fra 2013, hvor



badet ble pusset opp i regi av borettslaget. Lys og hyggelig endeleilighet med fine rom, godt lysinnslipp og gode kvaliteter. Naturskjønn beliggenhet med kort vei til butikker, offentlig kommunikasjon og fantastiske turmuligheter.

- Lys, innbydende og hyggelig 3-roms hjørneleilighet
- Solrik balkong på 7 kvm
- Bad og kjøkken fra 2013
- Varmtvann og kabel-tv inkl. i felleskostnader
- 2 kjellerboder
- Heis
- Låsbart sykkelhus i borettslaget
- Treningsrom i kjeller
- Parkering etter venteliste i borettslaget
- Attraktiv og rolig beliggenhet, flotte og store fellesområder
- Ca. 10 min. til Majorstuen med t-bane med hyppige avganger

### **PARKERING**

Borettslaget har biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelister.

Pt. koster parkeringsleie kr. 381,- pr. mnd.

Ellers flere parkeringsplasser i gate, både med- og uten lademulighet. Det er også egne plasser i Pilotveien, tilknyttet bildelingstjeneste.

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

#### **Kort fortalt:**

- Tilbaketrukket og rolig
- Svært barnevennlig
- Flotte grøntarealer
- Kort vei til tur- og rekreasjonsområder
- 500m til nærmeste T-bane
- 100m til buss
- Ca. 10 minutters kjøretur til Majorstuen/Frogner
- Ca. 10 minutter med t-bane til Majorstuen
- 15 barnehager i en radius på 1,5 km
- Skoler på alle trinn innenfor gangavstand
- Nattbuss og flybuss fra Huseby

Sentralt beliggende i et rolig og etablert boligområde på Vestre Holmen. Her bor du i "landlige omgivelser" samtidig som det er meget sentralt, i et område der det er godt med offentlig kommunikasjon. Store velstelte grøntområder, med vidstrakte plener og flere benkebord som omkranser bebyggelsen. Flere høyder i nrområdet som blir flotte akebakker om vinteren.

Det er kort vei til Coop Extra på Huseby, med post i butikk. Rema 1000 ved Holmen, på Voksen og Hovseter torg er også gode alternativer, ellers finner du også Joker Holmenhavna og Kiwi Bogstad en kort kjøretur unna, som i tillegg holder søndagsåpent.

Røa sentrum ligger ca. 10 minutters gange fra leiligheten. Nye Røa Torg er blitt et nytt naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Her finner du kafeer/restauranter med

uteservering. Du har også Deichmann som tilbyr et stort utvalg av bøker, filmer og andre medier, samt jevnlige arrangementer for både unge og eldre. Her er det et helt nytt senter med en rekke nye butikker og servicetilbud. Noe av man finner er Vinmonopolet, Åpent Bakeri og Lofthus, Coop Mega, Apotek1, Christiania Glassmagasin m.m.

### **TOMT**

Eiet tomt, kvm

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plenarealer, busker og trær.

### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Det er barne- og ungdomsskoler i umiddelbar nærhet. Bl.a. Steinerskolen, Hovseter ungdomsskole, Huseby barneskole og Voksen barneskole, samt Persbråten vgs.

Det ligger flere barnehager i området. Innenfor en radius på 1,5 km fra leiligheten er det 15 barnehager.

### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

T-bane ca. 500 meter fra boligen, ved Hovseter stasjon og/ eller Holmen stasjon. Her tar linje 2 deg ned til Majorstuen på ca. 10 minutter. Holdeplass for buss 46 (Majorstuen-Ullerntoppen) ligger kun 200m unna. Rett ved Hovseter T-bane, ved Huseby, er det både nattbuss og flybuss.

### **FRITIDSTILBUD**

Tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med koselige turstier i Mærradalen, som videre fører til Bogstad, Sørkedalen, Nordmarka, og til Skøyen og Frognerparken. Fra Mærradalen tar en hyggelig sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransesstandard, samt kunstisbane om vinteren. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I nærheten ligger blant annet idrettsanleggene Voksen kunstgress med innendørs hall, Røa, Ullern, Gressbanen ((Ready) (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren)), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) m.m. Det er mange idrettslag i nrområdet, herunder Røa, Ready, Njård, Ullern, Vestre Aker Skiklubb, Fossum og Heming. Videre ligger Holmenkollen

riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten. Det er også kort vei til lysløype på Fossum.

På Røa finner du dessuten treningssenteret Evo og Røa bad med svømmehall og Sats.

## Innhold

### INNEHOLDER

Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og to soverom.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 7 kvm.

### BYGGEMÅTE

#### Bygning generelt

Støpt fundament på antatt faste masser. Veggkonstruksjon og etasjeskillere i betong, yttervegger er kledd med plater. Flatt tak antas å være i betong.

#### Balkong

Balkong med støpt dekke belagt med trefliser og rekkverk bekledd med plater.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### BODER

Leiligheten disponerer to boder i kjeller oppmålt til totalt 5 kvm.

## Standard

### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert vaskemaskin, komfyr (fra 2022) og induksjonstopp. Kjøkkenet har også full størrelse integrert kjøleskap og fryser. I tillegg er det integrert vaskemaskin fra 2023. Det er montert ventilator over platetopp med avtrekk ut av bygget. Det er også montert automatisk lekkasjestopper. Kjøkkenet ble i 2023 oppgradert med nye fliser over benkeplaten.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Ikke montert komfyrvakt.

### BAD

Flislagt baderom med gulvvarme, pusset opp i regi av

borettslaget i 2013. Baderommet er innredet med servantskap som har godt med oppbevaringsmuligheter og dusjhjørne med praktisk innfellbare dører i glass.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Noe bom i flis.

Membran nådd halvveis av forventet levetid.

### TOALETTROM

Flislagt separat toalettrom, innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterner og en vegghengt servant.

### OVERFLATER

Malte slette veggflater. Fliser på bad, toalettrom og over kjøkkenbenk.

Malte slette flater i himlinger.

Gulvflater belagt med laminat, fliser på badegulv og toalettrom.

Det ble målt etter fukt i tilstøtende rom til bad, gang og i stue.

Det ble ikke funnet forhøyede verdier nederst på vegg, men noe forhøyede verdier på gulv. Da dette gjelder alle gulv hvor laminat er lagt, så vurderes utslag å komme fra underlagsfolien som er benyttet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Høydeforskjell flis ved terskel og topp slukrist.

### TAKHØYDE

Entré: 2,48 meter

Soverom: 2,47 meter

Bod: 2,5 meter

Toalett: 2,25 meter

Bad: 2,21 meter

Kjøkken: 2,47 meter

Stue: 2,48 meter

Spisestue: 2,47 meter

### VVS OG TEKNISK

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Innvendige vann- og avløpsrør er fra 2013.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler montert på vegg spisestue og to soverom. Mekanisk avtrekk bad og toalett med lufting under dør.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Ikke lekkasjesikring fordelerstokk.

Rengjøringsmulighet sluk balkong.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ferdigattest datert 10.09.2013 som omhandler modernisering av 36 bad.

Det foreligger ferdigattest datert 04.05.2005 som omhandler utvidelse av balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 30.12.1967 som omhandler

boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 1962 og 2001. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020.

Resultatet var tilfredsstillende.

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2023 var beregnet til kr. 664,- (kr. 166,- x 4 md. mai, juni, september og november).

Eiendomsskatt kreves inn gjennom felleskostnadene fire ganger i året. Mai, juni, september og november.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 778,- pr.mnd.

Varmtvann, kabel-tv, betjening av fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr. 5 668,-

Sykkelparkering: kr. 110,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av

borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene hadde siste en økning på 7% fra 01.01.24.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBOS01-98208071688

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 34 542 322,-

Restløpetid: 19 år 4 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,60%

**Andel restsaldo: kr. 259 905,-**

**Kapitalkostnader: kr. 1 841,-**

Lånenummer: OBOS02-98208071696

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 2 634 768,-

Restløpetid: 28 år 6 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,60%

**Andel restsaldo: kr. 19 822,-**

**Kapitalkostnader: kr. 116,-**

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 280 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

#### Regnskap for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 8 796 933,-

Sum driftskostnader: kr. -8 583 961,-

Driftsresultat: kr. -1 692 368,-

Årsresultat: kr. -1 479 396,-

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 9 401 000,-

Sum driftskostnader: kr. -6 181 823,-

Driftsresultat: kr. 3 219 177,-

Årsresultat: kr. 1 087 177,-

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 955 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 56585591

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 575 024,- Som sekundærbolig Kr. 5 985 090,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Hamborg Borettslag, Orgnr: 950443693

Hamborg Borettslag ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Landingsveien 11-25 og Pilotveien 2-4, og 8-10 Gårds- og bruksnummer : 31 / 276, 278 og 279. Borettslaget består av 142 andelsleiligheter.

- Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester
- Hamborg Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Ulvin AS.
- Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.
- Oslo snø og vedlikehold utfører snøbrøyting og strøing i borettslaget.
- Systemnøkler og skilt til ringeklokke og postkasse må bestilles hos styret via e-post eller melding i styrepostkassen. Dette betales av bestiller.

### Fellesvaskeri:

Fellesvaskerier ligger i Pilotveien 8 og 10 og Landingsveien 11-17 og 23 / 25. For å kunne bruke dette må beboer skaffe nøkkel (kr 150) hos styret samt betale månedsavgift via giroblanketten, p.t. kr 237,-

### Trimrom:

Dette finner du i Pilotveien 10. Trimrommet ble ferdigstilt høsten 2019. Pris: kr 50 per måned.

### Vedlikeholdsplaner for de neste 3 årene:

- OBOS prosjekt har utarbeidet en oppdatert vedlikeholdsplan for borettslaget. Ingen større prosjekter er påkrevd i nærmeste framtid. Men akutte saker kan dukke opp.
- Fasadeplater må festes
- Kompaktpussen på lavblokkene må ettersees, slik at sprekke-dannelser med påfølgende vanninnsig unngås
- Fasadevask
- Montere håndløper på veggene i trapperom tilhørende lavblokker
- Trær skal plantes
- Ettersyn og vedlikehold av balkongdører og balkongtak

### Større vedlikehold og rehabilitering:

**2021 - 2022:** Overvannshåndtering og fuksikring, kanalrens og brannsikring.

**2020 - 2021:** Enkelte tak er utbedret pga. lekkasje, piper på lavblokkene er utbedret, grøntanlegg ytterligere oppgradert og lamper i trapperom og korridorer er skiftet.

**2019 - 2020:** Trefelling og tynning, og ny beplantning i grøntanlegg, ferdigstillelse av trimrom i Pilotvn 10 og nye porttelefoner anskaffes i 2020.

**2018 - 2019:** Boligbrann AS skiftet ut alle røykvarslere i hver leilighet, avvikling av fellesmåling på strøm, alle leiligheter +

fellesarealer fikk AMS målere.

**2017 - 2018:** Eksisterende kabel-TV-nett er oppgradert og nye leveranseavtaler inngått. Heisene i PV 8 og PV 10 blir skiftet ut med nye.

**2016 - 2017:** Høytrykksvakta AS skiftet ut alle bunnrørene. Gavlvegger i lavblokkene: Nye bunnlister, innfelling av ny isolasjon, Stoarmering nett lagt i system puss, grunnes, slutt puss i tilnærmet farge, sliping, montering av Stoarmeringsnett lagt i StoArmat Classic, slutt puss av alle vertikale sprekker under vinduene i tilnærmet farge og utskifting av skadet Silicon fuger.

**2015 - 2016:** Fasadevask, vedlikeholdsplan

**2014 - 2015:** Spyling av bunnrør, nye røykvarslere og trefelling.

**2013 - 2014:** Yttertak, våtrom/VVS Nytt takdekke på alle tak, avslutning av VVS/våtromsrehabilitering.

**2012 - 2013:** VVS oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere - ENØK, anskaffet branndører trapperom og kjellere, skiftet ionisk røykvarsler og pulverapparat i alle leiligheter.

**2011 - 2012:** Start prosjektet VVS

oppgradering/baderomsrehabilitering/felles beredere - ENØK, utbedret lekkasjer på borettslagets vannforsyningsnett i henhold til pålegg fra Vann- og avløpsetaten.

**2010 - 2011:** Brannsikringsrapport, forprosjekt våtromsrehabilitering, anskaffet vedlikeholdsnøkkel og utbedring av heis i Pilotvn. 8 og 10 etter myndighetspålegg.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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.

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

## Diverse

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. TV er inkludert i felleskostnadene. Internett kan man bestille for egen regning, til rabatterte priser.

## DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund i leiligheten mot at borettsshaveren undertegner spesiell erklæring overfor styret. Det er også tillatt å holde innekatt under de samme betingelser.

## DIVERSE

Borettslaget har hatt noe utfordring med drenering ved frost eller mye nedbør. Utbedring i regi av Obos prosjekt er fullført. Prosjektet er finansiert uten økning av felleskostnader.

### Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært. Firmanavn Røa Elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet termostat på baderom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Firmanavn Sans-bygg.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Membran og sluk ble fornyet ifm. oppgradering av bad i 2013

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Kvittering på utført arbeid av Røa Elektriske, samt beboermappe om våtromsmodernisering

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Har vært fukt/vann i kjeller på blokka pga snøsmelting.

Tronslien AS har i vinter utført arbeid rundt grunnmur på blokka for å stoppe vanninnsig.

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Se tidligere punkt om vann i kjeller

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun faglært. Firmanavn Tronslien AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tettet grunnmur på blokk for å hindre innsig av vann.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

## FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Tinglyste servitutter på borettslagets eiendom:

**1974/19374-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 07.10.1974**

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

**1963/7052-1/105 Registrering av grunn tinglyst 11.06.1963**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

## UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Pilotveien 6 er regulert til trygdebolig. I 2.-6. etasje er det omsorgsboliger for eldre med helseutfordringer (2.-6. etasje har fast bemanning for beboerne som trenger omsorgshjelp) og 7.-10. etasje er kommunale boliger.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 290 000,- (Prisantydning)

kr 280 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 5 570 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 5 579 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 5 587 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 570 000,-) (Kr.55 700)

Tilrettelegging (Kr.11 900)

Look (Kr.2 875)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke premium (Trukket fra Look) (Kr.22 075)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar per visning / overtakelse (Kr.2 950)

Totalt kr. (Kr.121 765)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### **OPPDRAGSNUMMER**

50-24-0072

## **Kjøpsinformasjon**

### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke

kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen,

Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

(egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **Megler**

#### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

**SAKSBEHANDLERE**

Erik Høyem

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Ida Lundøy Pedersen

Eiendomsmegler

Mob: 41 30 73 89

[/ E-post: ilp@eie.no



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

















# Pilotveien 10

## 2. Etasje



# Pilotveien 10

## 2. Etasje















































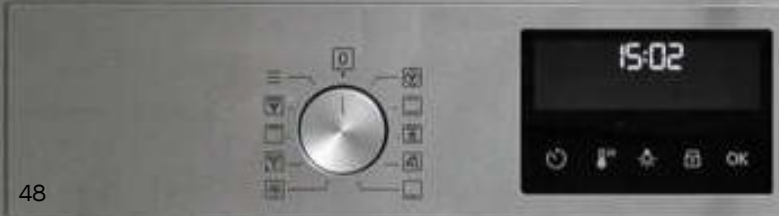
# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)























# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















713























REMA 1000

7-23

lørdag 8-21

7-23

lørdag 8-21

REMA 1000

let  
LAVE  
PRISER!

KUNDEBETJENING  
Rema 1000  
MÅLT I TIME  
Påbyggingsbetjening i butik  
for alle kunder med et ID-kort



DET STORE MIDDAGS-  
KUTTET

Nå flere middagsretter under hundrelappen  
Se alle prisskutt på rema.no

REMA 1000  
Alltid lave priser

Bare lave priser

Bare lave priser









RØA TORC

# COOP N

coop mega  
Velkommen

VAREAUTOMAT

VAREAUTOMAT



29<sup>90</sup>  
29<sup>90</sup>

HOLIDSTATION

FR

# MEGA

## LEKKT & GRØNT

DEN GRØNNE  
SIDEN  
AV  
GJERDET

**Tilbud**

**Innlevering**

Støtt  
Rosa sløyfe











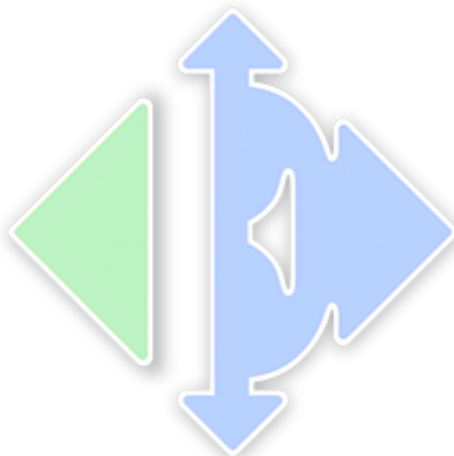




# INFORMASJON & DOKUMENTER



Leilighet (borettslag)  
Pilotveien 10  
0770 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Morten Kjønneksen**

Dato: 04/08/2024

Halvorsensvei 6  
Blommenholm 1365  
90024343  
morten@mktakst.no

**MK Takst AS**



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 276
Hjemmelshaver:	Morten Holt, Dijana Ivanisevic Holt
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	49
Byggeår:	1962
Tomt:	11600 m <sup>2</sup>
Kommune:	301

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Befaringsdato:	29.07.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig via stikkledning.
Avløp:	Offentlig via stikkledning.
Adkomst:	Offentlig vei.

**OM TOMTEN:**

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, busker og trær.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpe fundament på antatt faste masser. Veggkonstruksjon og etasjeskillere i betong, yttervegger er kledd med plater. Flatt tak antas å være i betong.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom, oppvarming osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:**

Stikkprøver tatt på romhøyder ved befaring er på tilfeldig valgt i rommets hovedhøyde. Det kan forekomme nedsenkninger eller kanaler i deler av rommene. Stikkprøver tatt på planhet gulv ved befaring, er tatt på tilgjengelige steder på befaringsdagen

**Romhøyder:**

Entré 248 cm, soverom 247 cm, bod 250 cm, toalett 225 cm, bad 221 cm, kjøkken 247 cm, stue 248 cm, spisestue 247 cm, soverom 247 cm.

**Planhet gulv:**

Entré 3 mm, soverom 5 mm, toalett 0 mm, kjøkken 4 mm, spisestue 7 mm, stue 7 mm, soverom 4 mm.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er fremlagt ferdigattest på fasadeendring Pilotveien 10 fra Plan- og bygningsetaten, datert: 04.05.2005.

Det er fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på omtrekking av el. anlegg i henhold til tilbud levering montering av 2 stk varmeovner fra Røa Elektriske, datert: 09.08.2009.

Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap for leiligheter, samt installasjon og kursopplegg for belysning på balkong.

Det er fremlagt samsvarserklæring for montering stikk for kjøkkenvifte, koblet vaskemaskin, oppvaskmaskin. Montert plugg for komfyrovn og induksjonstopp, og tilkoblet flyttet stikk under vask fra Lysaker Elektriske AS, datert: 08.08.2013.

Det er fremlagt samsvarserklæring på el. arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad og toalettrom fra Elektro Sivert Installasjon AS, datert 30.06. 2013.

Det er fremlagt erklæring om at utførelse er i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

- Diverse demontering bad + demontering av opplegg v.v.bereder.
  - Levering og montering av varmekabel TKXP 400W to-leder i støpt gulv på bad, komplett med trinnløs effektregulator.
  - Levert og montert jordfeilbryter 2/25A30 mA i sikringsskap.
  - Skiftet lysbryter bad for tilpassing til bryterpanel.
  - Opplegg for dobbels stikkontakt bad.
  - Opplegg til og montering av taklampe på bad (lampe levert av andre).
  - Tilkobling av lys over speil/innredning.
  - Opplegg til, samt levering og montering av reflektroovn 500W på WC.
  - Opplegg av ny kurs 2/10AC 30mA fra sikringsskap til stikk for varmtvabnsbereder i bod.
- levert av BB Elektro Bjørn Bakke AS, datert: 17.05.2008.

Det er fremlagt samsvarserklæring på bytte av måler sikringsskap fra Smartservice Norge, datert: 27.09.2018.

Det er fremlagt brev om sak avsluttet etter stikkprøvekontroll leilighet H02o4 fra Infratek Elsikkerhet AS, datert: 26.11.2020.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger.

Fliser på badrom, toalettrom og over kjøkkenbenk, malte slette flater ellers.

Tak. Malte slette flater i alle rom.

Gulv. Fliser badegulv og toalettrom, laminat ellers.

Det er knekk/sprekk i laminatgulv innenfor dør til stue og en sprekk laminat i entré. Laminatgulv gir etter enkelte steder når med går på det.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. md. kr. 5.778,-.

Herav:

Felleskostnader kr. 5.668,-.

Sykkelparkering kr. 110,-.

Opplysninger gitt av regnskapsfører.

---



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	75	5		7		
SUM BYGNING	75	5		7		
SUM BRA	80					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, bod, soverom, soverom, bad, toalett, kjøkken, stue, spisestue og soverom.

**BRA-e:**

2 boder i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Det ble målt fukt over normale verdier på alle gulv. Vurderes til at det er folien som er lagt under laminatgulv som gir fukt utslag.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen er undersøkt i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, normalt møblert bolig ellers ingen hindringer under befaringen. Møbler og inventar flyttes normalt ikke på under befaringen.

**ANDRE MERKNADER:**

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Morten Kjønneksen**

Murmester/takstmann

04/08/2024



Morten Kjønneksen

**1. Våtrom****1.1 1****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med ett- greps blandebatteri. Vannrør i stål og avløp i plast. Utenpåliggende speil med belysning over. Dusj med innfellbare dører i glass, ett- greps blandebatteri. Eier opplyser om at det er opplegg for vaskemaskin.

TG 2. Noe bom i flis.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Høyde fra topp flis ved terskel til topp slukrist er lavere en dagens krav. Membran kan være trukket opp mellom terskel og fotlist, gjeldene krav vil da være overholdt. Det er ikke kontrollert om membran er trukket opp bak fotlist. For inspeksjon må fotlist demonteres.

TG 2. Høydeforskjell flis ved terskel og topp slukrist.

TG 2. Bom fliser gulv.

**Merknader:** Krav til høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp av slukrist er 25 mm.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2013
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble ikke boret hull, da det er vegger av mur.

Det ble målt etter fukt i tilstøtende rom, gang og i stue. Det ble ikke funnet forhøyede verdier nederst på vegg, men noe forhøyede verdier på gulv. Da dette gjelder alle gulv hvor laminat er lagt, så vurderes utslag å komme fra underlagsfolien som er benyttet.

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på legging av membran. Membran fra 2013 er rundt halvveis av forventet levetid.

TG 2. Membran nådd halvveis av forventet levetid.

TG 2. Ikke dokumentasjon på legging av membran.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20- 25 år.

## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken med profilerte fronter, noe overskap med glass. Laminat benkeplate, toppmontert vaskekum, Integriert kjøleskap og fryser. Vaskemaskin, komfyr i stål, induksjonstopp, ventilator med avtrekk ut, har lys. Vannrør i stål og plast, avløp i plast. Det er montert automatisk lekkasjestopper, det er ikke montert komfyrvakt.

TG 2. Ikke montert komfyrvakt.

**Merknader:** Krav til fastmontert komfyrvakt og lekkasjestopper ble innført i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Krav til komfyrvakt gjelder ved rehabilitering dersom det legges ny kurs til komfyr/platetopp. Krav til lekkasjestopper gjelder også ved rehabilitering.

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Separat toalettrom med vegghengt toalett og servant med ett- greps blandebatteri, sluk i gulv.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Balkongdør og vinduer med ramme av tre, 2-lags glass produsert i 1989. Låse sylinder på balkongdør er løs. Vinduer og balkongdør nærmer seg forventet levetid. Innerdører av eldre årgang med naturlig elde og slitasje. Entrédør av ukjent alder fungerer tilfredstillende.

Vinduene ble visuelt undersøkt, tilfeldige vinduer ble funksjonstestet og fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak, men noe slitasje på karmen og vindusbrett. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG 2. Grunnet alder.

---

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

---

Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>, støpt dekke belagt med trefliser, rekkverk bekledd med plater og er innenfor krav til høyde.

**Merknader:** Krav til høyde rekkverk er 100 cm. Nivåforskjell på 10 meter er kravet 120 cm.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Fordelerstokk til kaldt og varmtvann i hjørnekasse bad, er ikke lekkasjesikret med fordelerskap med avrenning til sluk. Stoppekran på fordelerstokk i hjørnekasse baderom fungerer tilfredsstillende. Det er ballofix under kjøkkenbenk som stopper vann til kjøkken. Balkong har sluk med nedløpsrør fra etasjen over, som går ned i sluket. Det er ikke enkel tilgang for rengjøring av sluk.

- TG 2. Ikke lekkasjesikring fordelerstokk.
- TG 2. Rengjøringsmulighet sluk balkong.
- TG 2. Ikke dokumentasjon på innebygget systerne.

#### Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

#### Merknader:

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med ventiler montert på vegg spisestue og to soverom. Mekanisk avtrekk bad og toalett med lufting under dør.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer.

**Merknader:** Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon ble innført fra 01.01.1999. Sikring til varmtvannsbereder er ikke i bruk, da bereder er fjernet i regi av borettslaget. Opplysninger gitt av eier.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Felleskostnader, spesifikasjon av andel fellesgjeld og ellers bruk av felleskostnader må hentes inn fra regnskapsfører.

Oppvarming, varmekabel bad, panelovner i stue, kjøkken, soverom og spisestue.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. eier opplyser om at det kan søkes om fast parkeringsplass, noe ventetid må påregnes.

Eier opplyser om at varmtvann er inkludert i fellesutgifter.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 1 Overflate vegger og himling

TG 2. Noe bom i flis.

## 1.1.2 1 Overflate gulv

TG 2. Høydeforskjell flis ved terskel og topp slukrist.

TG 2. Bom fliser gulv.

## 1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2. Membran nådd halvveis av forventet levetid.

TG 2. Ikke dokumentasjon på legging av membran.

## 2.1 1 1

TG 2. Ikke montert komfyrvakt.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2. Grunnet alder.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG 2. Ikke lekkasjesikring fordelerstokk.

TG 2. Rengjøringsmulighet sluk balkong.

TG 2. Ikke dokumentasjon på innebygget sistene.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240072
Adresse	Pilotveien 10		
Postnr.	0770	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år, 5 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr	56585591
Selger 1 Fornavn	Dijana	Etternavn	Ivanisevic Holt
Selger 2 Fornavn	Morten	Etternavn	Holt

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Røa Elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet termostat på badetrom

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Sans-bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Membran og sluk ble fornyet ifm. oppgradering av bad i 2013

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

Kvittering på utført arbeid av Røa Elektriske, samt beboermappe om våtromsmodernisering

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

Har vært fukt/vann i kjeller på blokka pga snøsmelting. Tronslien AS har i vinter utført arbeid rundt grunnmur på blokka for å stoppe vanninnsig.

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

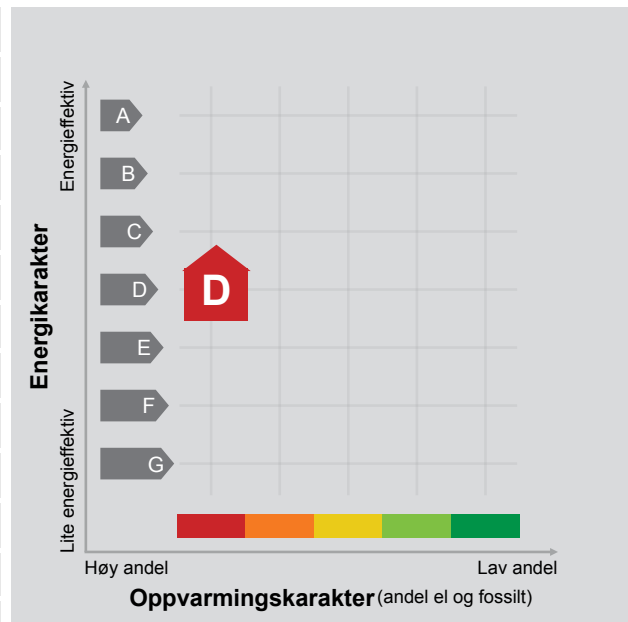
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ENERGIATTEST

Adresse	Pilotveien 10
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81275262
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2024-2819
Dato	31.07.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1962
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

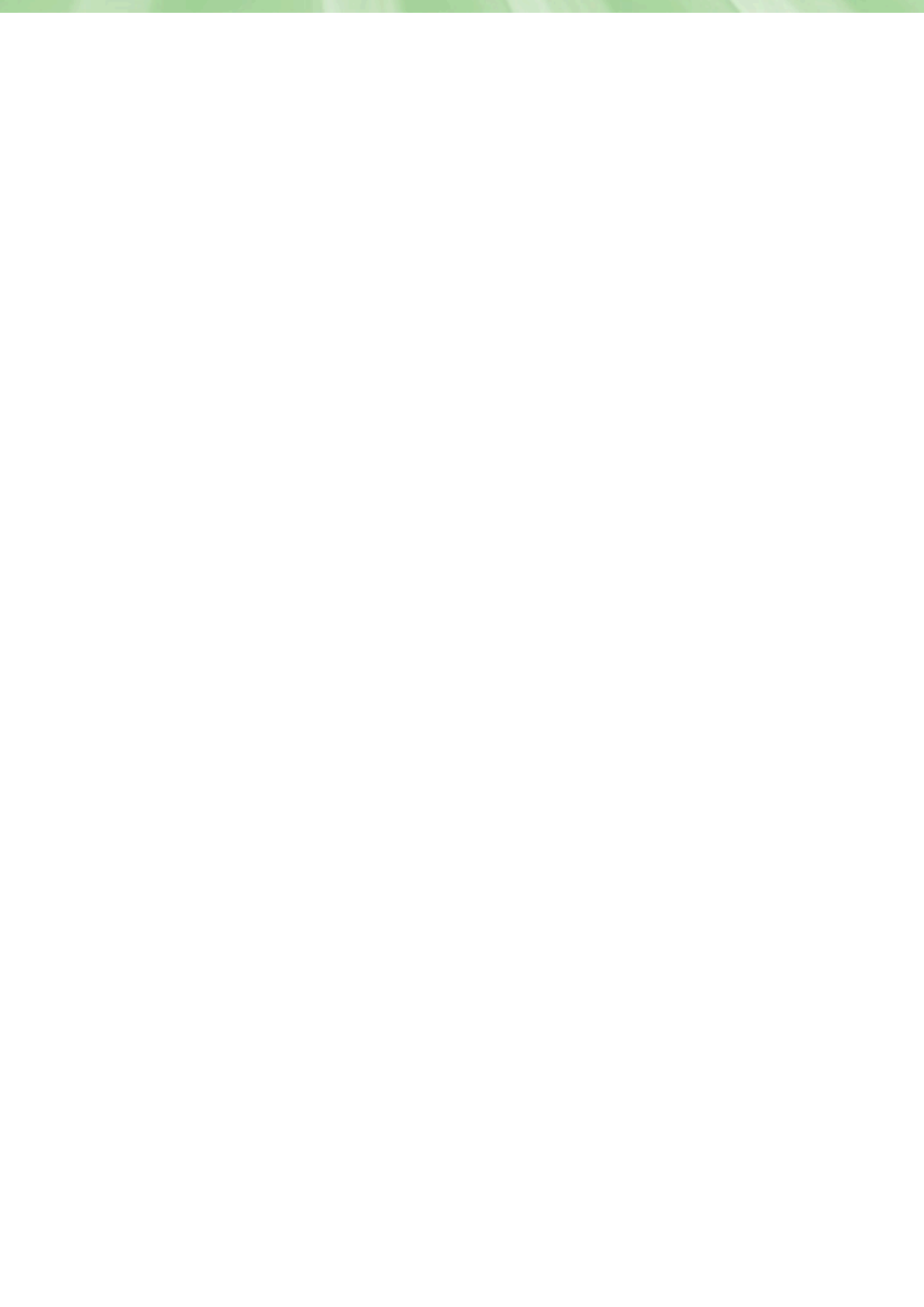
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pilotveien 10  
Postnummer: 0770  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0204  
Dato: 31.07.2024 9:05:49  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2819

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 31  
Bruksnummer: 276  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81275262

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

### Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	74 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	74 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	178 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	206,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Robert Stornes

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	68,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	137,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 010 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,78 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 106 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,78 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 010 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 010 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 010 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS  
Postboks 84 Manglerud  
0612 OSLO

Dato: 10.09.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208795-8  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILOTVEIEN 10	Eiendom:	31/276/0/0
Tiltakshaver:	Hamborg borettslag	Adresse:	Pilotveien 4, 0770 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

---

### FERDIGATTEST - PILOTVEIEN 10

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. Ferdigattest kan gis.

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 10.09.2013 av:***

***Aleksandar Stijacic - Saksbehandler***  
***Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder***

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang

**Kopi til:**



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

S - Bygg AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

04 MAI 2005

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200104793-9  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode: 531

Byggeplass: PILOTVEIEN 10, (BLOKK 6) Eiendom: 31/276  
Tiltakshaver: Hamborg borettslag v/ Geir Andersen Adresse: Pilotveien 10, 0777 OSLO  
Søker: K.E.Larsson A/S Adresse: Oscarsgate 52, 0258 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

**FERDIGATTEST - PILOTVEIEN 10, ( BLOKK 6 )**

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.

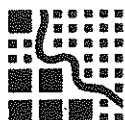
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2

  
Stian Pettersen  
For avdelingsenhetsleder

  
Anatole Ouedraogo  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Åpen by team 2  
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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVYEN 511 \* 4122 00

Byggesaksnummer  
207210

**KOPI**

Oslo, den 30-12-1967.

HB/NU.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 31, bnr. 11, blokk 6, Landingsveien 26.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Helligblokk.

Byggherre

Oslo Hellig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemeldt

Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, Oslo-3.

Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8, Oslo-1.

Journobr.

62/1474.

Avsluttende synsforretning

21-2-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
for Distriktingeniøren  
H. Braathen

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





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVYEN 511 \* 4122 00

Byggesaksnummer  
207210

**KOPI**

Oslo, den 30-12-1967.

HB/NU.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 31, bnr. 11, blokk 6, Landingsveien 26.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Helligblokk.

Byggherre

Oslo Hellig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder

Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, Oslo-3.

Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8, Oslo-1.

Journobr.

62/1474.

Avsluttende synsforretning

21-2-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
for Distriktingeniøren  
H. Braathen

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVYEN 511 \* 4122 00

Byggesaksnummer  
207210

**KOPI**

Oslo, den 30-12-1967.

HB/NU.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 31, bnr. 11, blokk 6, Landingsveien 26.

Arbeids art

Nybygg.

Bygningens art

Helligblokk.

Byggherre

Oslo Hellig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.

Byggemelder

Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Ch. Andersens vei 23, Oslo-3.

Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8, Oslo-1.

Journobr.

62/1474.

Avsluttende synsforretning

21-2-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
for Distriktingeniøren  
H. Braathen

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

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern v/Jacob Lugg  
Griniveien 10, 0756 OSLO  
E-post: WM264\_3002513@usermail.webmegler.no

7958451

260/226

30.07.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.07.2024.

Boligselskap: 260 Hamborg Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.443.693  
Andelseier: Dijana Ivanisevic Holt Morten Holt  
Leieobjektnr: 226  
Adresse: Pilotveien 10, 0770 OSLO  
Andelsnummer: 49  
Borettsinnskudd: kr 16.400,—  
Hjemmeside: <https://vibbo.no/260>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56585591.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 digitalt på vibbo. Eksterne som vil ha tak i styret, kan bruke [Hamborg@styrerrommet.no](mailto:Hamborg@styrerrommet.no). Øvrige henvendelser kan skje direkte til styremedlemmene som har telefontid mandag til fredag 18:00 til 20:00 på telefon oppgitt i Hamborgposten, på oppslagstavler, og på borettslagets hjemmeside.
- 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 kr 215 i måneden for bruk av fellesvaskeri. Fra 01.01.24 faktureres kr 237 i måneden.
- Eiendomsskatt: Eiendomsskatt kreves inn gjennom felleskostandene fire ganger i året. Mai, juni, september og november.

- Treningsrom: Treningsrom faktureres kr 42 i måneden. Fra 01.01.24 faktureres kr 50 i måneden. Kontakt styret for bruk av treningsrom.
- Sykkelparkering: Sykkelparkering i sykkelhus faktureres kr 100 i måneden. Fra 01.01.24 faktureres kr 110 i måneden. Kontakt styret for bruk av sykkelparkering.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnader: Felleskostnadene øker med 7% fra 01.01.24. Parkeringsleie øker til kr 381 i måneden.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208071688 A		34.542.322,-	19 år 4 md.	12		Flyt	5,60%
* OBOS02-98208071696 A		2.634.768,-	28 år 6 md.	12		Flyt	5,60%

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:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.778,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.668,-
Sykkelparkering	110,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	678,-	13.410,-	2.214,-	284.204,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208071688	259.905,-	1.841,-
* OBOS02-98208071696	19.822,-	116,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 280.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.07.2024

#### 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.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: [christine.kirkhorn@obos.no](mailto:christine.kirkhorn@obos.no).

#### Annen informasjon:

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

### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og 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 Pilotveien 10, 770 OSLO, e-post: [siri.pernille.overli@gmail.com](mailto:siri.pernille.overli@gmail.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS

# 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 fotballparking 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 beplantning 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 borettsshaveren 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 borettsshaver som har betalt avgift for tilgang til vaskerommet. Vaskeriet kan benyttes de fem første virkedagene fra kl. 08.00 – 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. Borettslagerne er også ansvarlig for sine respektive gjesters parkering.

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

## 11. MELDINGER - KLAGER OG HENVENDELSER

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

Alle beboere skal medvirke til at ordensreglene blir fulgt.

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

## 12. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om andelseierens vedlikeholdsplikt, betaling av felleskostnader og regler for bruksoverlating.

<https://vibbo.no/hamborg/tema/vedtekter>

## **Vedtekter**

for Hamborg Borettslag org nr 950443693.

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

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagens 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 én 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 én måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet

er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 tjuе 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 260

Hamborg Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Hamborg Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

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.

### 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.

### Analoge stemmer

Stemmeseddel kan legges i styrets postkasse utenfor Landingsveien 19

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utskifting av vinduene i leilighetene
7. Utbedring av vinduer og verandadører i lavblokkene
8. Endring av husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lasse Thorgersen og Sondre Risdal Solheim er foreslått.

---

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. s. 260 Årsrapport.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

---

Sak 6

### **Utskifting av vinduene i leilighetene**

#### **Forslag fremmet av:**

Julie Solborg

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg, Julie Solborg foreslår at borettslaget gjennomfører en utskifting av vinduene i alle enheter. De eksisterende vinduene, installert i 1989, viser tegn til aldring og har nådd sin forventede levetid. Mange beboere opplever problemer som is og vannlekkasje på innsiden av vinduene, samt at det lekker kald luft inn, noe som resulterer i høye strømreregninger. Disse utfordringene medfører både komfort- og sikkerhetsproblemer for beboerne, i tillegg til at fukten kan føre til dannelse av muggsopp, noe som kan være skadelig for helsen.

Ved å bytte ut vinduene vil vi forbedre både energieffektivitet og boforholdene for alle beboere. Selv om kostnaden for utskiftingen kan virke betydelig, vil det bidra til å redusere strømreregningene på lang sikt, da det vil forhindre tap av varme og redusere behovet for oppvarming. Denne kostnaden vil uansett komme før eller siden, og ved å ta grep nå kan vi unngå ytterligere økning i strømreregningene og samtidig sikre at borettslaget opprettholder en tilfredsstillende standard.

Jeg ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne dette forslaget, slik at styret kan iverksette nødvendige tiltak for å sikre at borettslagets vinduer er av tilfredsstillende standard.

Jeg ser frem til en konstruktiv diskusjon og håper på støtte fra alle beboere for dette viktige tiltaket.

**Styrets innstilling**  
*Styret støtter ikke forslaget*

**Begrunnelse:**

Vinduene i borettslaget bør ikke skiftes ut stykkevis og delt, men samtidig, som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Det vil være mest praktisk og kostnadseffektivt.

Styret har vurdert de økonomiske og miljømessige kostnadene ved å bytte ut alle vinduene i borettslaget nå. Et slikt prosjekt vil innebære et stort låneopptak og betydelig høyere felleskostnader.

Styret mener utskifting av vinduer i borettslaget skal foregå som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Styret skal, så langt det er mulig, sette av penger til prosjektet. Utskifting av vinduer i borettslaget skal gjennomføres tidligst i 2028.

**Forslag til vedtak**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Borettslaget gjennomfører en utskifting av vinduer i alle enheter i en prioritert rekkefølge før årsskifte 2025

---

Sak 7

## Utbedring av vinduer og verandadører i lavblokkene

**Forslag fremmet av:**

Pernille Grande-Thoresen og Kaja Brovold Grande

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Befaring av samtlige vinduer og verandadører i lavblokkene for å undersøke om vinduene holder nødvendig standard for isolasjon
- b) Skifte ut vinduer som ikke holder nødvendig standard i regi av borettslaget

**Styrets innstilling**

*Styret støtter ikke forslaget*

**Begrunnelse:**

Hvis årsaken til at et vindu ikke holder «nødvendig standard» er at beboer har neglisjert sin vedlikeholdsplikt, er det urimelig at fellesskapet skal bære kostnadene ved å skifte ut vinduet.

Vedlikehold av vinduene er beboernes eget ansvar. Tilstrekkelig oppvarming og gjennomlufting i leiligheten er nødvendig for å unngå kondens. Kondens bør selvfølgelig tørkes av vinduene. Treverket rundt vinduene må jevnlig pusses og males slik at fuktighet ikke trenger inn i treverket og fører til at vinduene blir vindskjeve eller råtner.

Beboerne kan selv redusere varmetap blant annet ved bruk av isolerende plisségardiner eller og / eller ved å tette luftlekkasjer rundt vinduene.



Styret mener utskifting av vinduer i borettslaget skal foregå som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Styret skal, så langt det er mulig, sette av penger til prosjektet. Utskifting av vinduer i borettslaget skal gjennomføres tidligst i 2028.

### Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Befaring av samtlige vinduer og verandadører i lavblokkene for å undersøke om vinduene holder nødvendig standard for isolasjon, og skifte ut vinduer som ikke holder nødvendig standard i regi av borettslaget

---

Sak 8

## Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til modernisering av husordensreglene - se vedlegg.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas.

### Vedlegg

2. s. 260 Forslag til endringer - husordensregler.pdf

3. s. 260 Hamborg Borettslag - husordensregler pr dags dato.pdf

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Paul Bugge Asperheim

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Solborg
- Magnus Husby
- Rune Dahl

### **Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Birkeland
  - Bjørn Kollerud
- 

Sak 10

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Siri Pernille Øverli

#### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjørn Aksel Sund
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri Pernille Øverli	Pilotveien 10
Nestleder	Ann Kristin Berger	Landingsveien 11
Styremedlem	Bjørn Aksel Sund	Landingsveien 19
Styremedlem	Alberto Valiente Thoresen	Pilotveien 4
Styremedlem	Thore Wilhelmsen	Pilotveien 8
Varamedlem	Rune Dahl	Pilotveien 8
Varamedlem	Kirsten Therese Huglen	Pilotveien 8
Varamedlem	Henrik Tessem Kolsaker	Tverrbakken 4 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Siri Pernille Øverli Pilotveien 10

Varadelegert  
Thore Wilhelmsen Pilotveien 8

### Valgkomiteen

Arne Birkeland Pilotveien 8  
Bjørn Kollerud Pilotveien 10

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Hamborg Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/260> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Hamborg Borettslag

Borettslaget består av 142 andelsleiligheter.

Hamborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443693, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31      276    278    279

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Hamborg Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

## Styrets arbeid mai 2023 – mai 2024

Siden forrige årsmøte har vi hatt 11 styremøter.

### Større vedlikeholdsprosjekter

- Prosjekt for å stanse innsig av overflatevann nordfra i høyblokkene ble slutført sommeren 2023 av Skaaret Landskap AS. I forbindelse med dette arbeidet fikk vi plantet nye trær.
- Nytt vanninnsig fra øst i Pilotveien 10 ble utbedret av Tronslien AS i januar. OBOS Prosjekt ledet begge prosjektene.
- Ventilrens ble gjennomført også i lavblokkene..
- Vaktmester har inspisert balkonger og vært behjelpelig med å smøre håndtak til vinduer og balkonger.
- Vi fikk på plass to nye sykkelhotell utenfor hver av høyblokkene, hvert med plass til 36 vanlige sykler og elsykler samt fire lastesykler.
- Vi fikk montert brytebeslag på sykkelhus og samtlige inngangsdører for å gjøre det vanskeligere for innbruddstyver.
- 

### Andre saker styret har arbeidet med

- Vurdert anskaffelse av ladepunkter for el-biler. Etterspørselen har vært liten og kostnadene er høye. Derfor har vi valgt å ikke gå videre med dette.
- Inngått ny avtale med Telenor om bredbånd, internett og tWe-bokser
- Vurdert pris for å installere overvåkningskameraer for å forebygge innbrudd
- Innhentet priser på nytt adgangssystem (igjen)
- I årsmøteperioden har vi hatt flere innbrudd. Dette har medført ergrelser og arbeid for både styret og beboerne.
- Styret har i tiden mai 2023 – mai 2024 svart på på cirka 650 henvendelser fra beboere på Vibbo og holdt beboerne orientert ved å sende ut nyhetssaker. Vi har også hatt daglig kommunikasjon med eksterne samarbeidspartnere på [hamborg@styrerommet.no](mailto:hamborg@styrerommet.no)

### Vedlikeholdsplaner for de neste 3 årene

For å stanse innsig av overflatevann, som har vært akutt og påkrevd, har vi måttet utsette planlagte vedlikeholdsoppgaver. I den grad likviditeten tillater det, vil vi gjennomføre følgende vedlikeholdstiltak i løpet av de neste tre årene:

- Feste fasadeplater
- Etterse kompaktpusen på lavblokkene, slik at sprekkdannelser med påfølgende vanninnsig unngås
- Fasadevask
- Montere håndløper på veggene i trapperom tilhørende lavblokker
- Plante flere trær

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader.

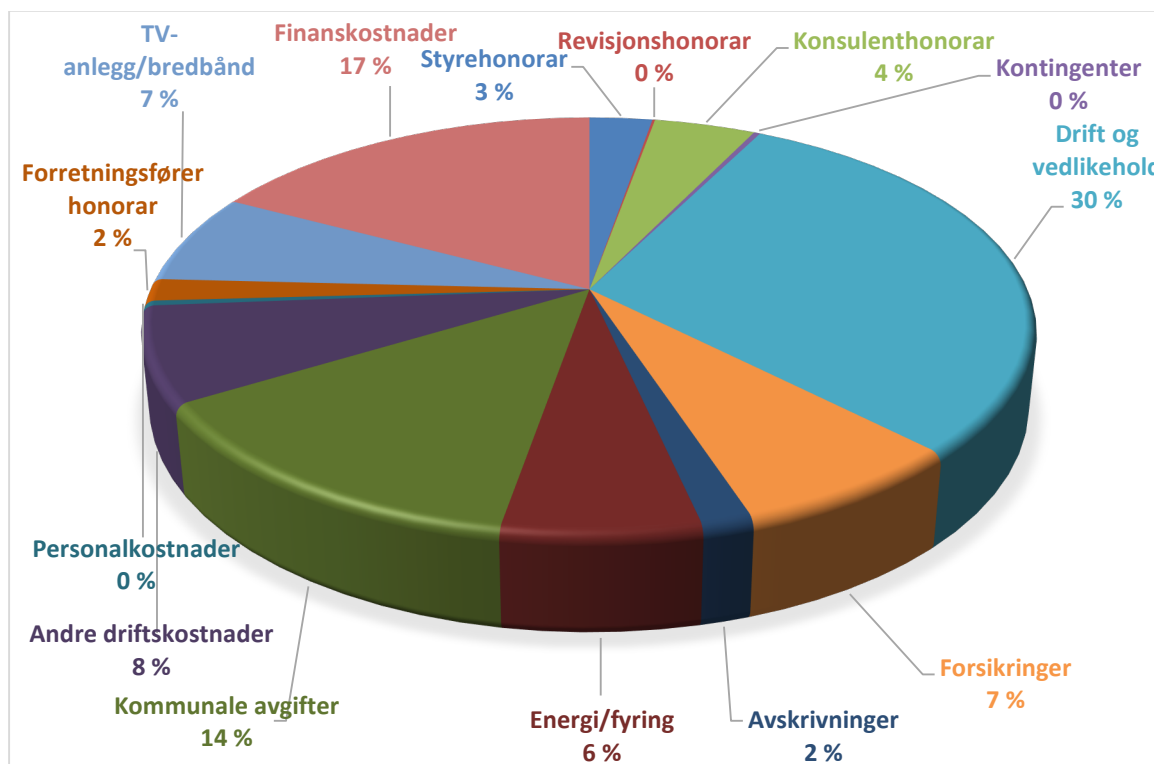
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 955 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hamborg Borettslag.

### Lån

Hamborg Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånene har 5,6 % flytende rente pr 16.04.2024 og løper til oktober 2043 og desember 2052.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS økte med 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hamborg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**HAMBORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 037 139</b>	<b>2 037 784</b>	<b>1 037 139</b>	<b>50 175</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 479 396	282 064	-685 021	1 087 177
Tilbakeføring av avskrivning	14	165 901	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 327 207	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	38 884 595	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-37 228 010	-1 281 947	38 715 596	-1 050 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 846	-762	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-986 963</b>	<b>-1 000 645</b>	<b>38 030 575</b>	<b>37 177</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>50 176</b>	<b>1 037 139</b>	<b>39 067 714</b>	<b>87 352</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		464 437	1 751 933		
Kortsiktig gjeld		-414 261	-714 794		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>50 176</b>	<b>1 037 139</b>		

**HAMBORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 260**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 689 290	7 930 824	8 642 000	9 401 000
Andre inntekter	3	107 643	42 800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 796 933</b>	<b>7 973 624</b>	<b>8 642 000</b>	<b>9 401 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 480	-32 430	-39 480	-42 300
Styrehonorar	5	-280 000	-230 000	-280 000	-300 000
Avskrivninger	14	-165 901	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-177 225	-170 080	-177 974	-187 859
Konsulenthonorar	7	-451 894	-516 971	-255 000	-75 000
Kontingenter		-28 400	-28 400	-28 400	-28 400
Drift og vedlikehold	8	-3 127 844	-2 013 542	-3 768 000	-955 000
Forsikringer		-758 414	-674 962	-742 500	-834 230
Kommunale avgifter	9	-1 406 508	-1 145 400	-1 372 667	-1 638 584
Energi/fyring		-642 671	-800 635	-786 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-724 237	-657 173	-680 000	-783 450
Andre driftskostnader	10	-770 013	-531 419	-663 000	-655 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 583 961</b>	<b>-6 811 761</b>	<b>-8 803 021</b>	<b>-6 181 823</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>212 972</b>	<b>1 161 863</b>	<b>-161 021</b>	<b>3 219 177</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	90 052	80 389	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-1 782 420	-960 188	-526 000	-2 134 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 692 368</b>	<b>-879 799</b>	<b>-524 000</b>	<b>-2 132 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 479 396</b>	<b>282 064</b>	<b>-685 021</b>	<b>1 087 177</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 479 396	0		
Reduksjon udekket tap		0	282 064		

**HAMBORG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 693, KUNDENR. 260**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 203 561	18 203 561
Tomt		1 314 505	1 314 505
Andre varige driftsmidler	14	1 161 308	1
Miljøbankkonto, øremerket		63 742	152 998
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 743 116</b>	<b>19 671 065</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		188 941	169 974
Driftskonto OBOS-banken		261 140	1 041 854
Sparekonto OBOS-banken		14 356	540 105
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>464 437</b>	<b>1 751 933</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 207 552</b>	<b>21 422 997</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 142 * 100		14 200	14 200
Udekket tap	16	-19 052 215	-17 572 819
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 038 015</b>	<b>-17 558 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån		37 771 372	36 114 787
Borettsinnskudd	17	1 999 800	1 999 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	60 134	152 236
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>39 831 306</b>	<b>38 266 823</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		146 086	714 794
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		180 865	0
Påløpte avdrag		87 310	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>414 261</b>	<b>714 794</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 207 552</b>	<b>21 422 997</b>
Pantstillelse	19	67 729 800	67 729 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024  
Styret i Hamborg Borettslag

Siri Pernille Øverli /s/

Bjørn Aksel Sund  
/s/

Ann Kristin Berger /s/

Thore Wilhelmsen /s/

Alberto Valiente  
Thoresen /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-  
skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for  
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 verdi-  
fallet 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.

##### **SKATTETREKSKO**

###### **NTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 383 852
Parkeringsleie	177 705
Ekstra kjellerbod	42 719
Eiendomsskatt	37 080
Basestasjon	32 910
Vaskeripenger	29 275
TV	3 800
Porttelefon	2 604
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 709 945</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-20 655
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 689 290</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	100 000
Nøkler	7 643
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>107 643</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-39 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 480</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 6 641, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

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

OBOS Prosjekt AS	-403 282
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 362
JAN TORE GJØBY - Plan ladeanlegg	-31 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-451 894</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 495
Drift/vedlikehold VVS	-89 234
Drift/vedlikehold elektro	-60 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 395 266
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 470
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 574
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 778
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 285 240
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 772
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 127 844</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 254
Vann- og avløpsavgift	-934 460
Renovasjonsavgift	-434 794
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 406 508</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-537
Lyspærer og sikringer	-124 911
Vaktmestertjenester	-235 750
Renhold ved firmaer	-255 757
Snørydding	-74 520
Andre fremmede tjenester	-65 498
Kopieringsmateriell	-1 298
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 641
Andre kontorkostnader	-1 329
Bank- og kortgebyr	-2 934
Velferdskostnader	-838
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-770 013</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 632
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 097
Kundeutbytte fra Gjensidige	76 323
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>90 052</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt	-76 964
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 578 372
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 828
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-399
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 856
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 782 420</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	9 039 950
Tilgang 2005	7 600 000
Rehabilitering 2013	1 563 611
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 203 561</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.276 med flere

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
<b>SYKKELSTATIV</b>		
Tilgang 2023	1 327	
	207	
Avskrevet i år	-165	
	901	
		1 161 307
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 161 308</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVINGER****-165 901**



**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika BoligKreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,13 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-46 900 000	
Nedbetalt tidligere	10 785 213	
Nedbetalt i år	36 114 787	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2023	-36 184 595	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 069 614	

-35 114 981

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 609	

-2 656 391

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-37 771 372</b>
----------------------------------------	--	--------------------

---

**NOTE: 16****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: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1964	-1985900
Opprinnelig 2010	-13 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 999 800</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 134
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 134</b>

**NOTE: 19**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 999 800
Pantelån	37 771 372
Påløpte avdrag	87 310
<b>TOTALT</b>	<b>39 858 482</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 203 561
Tomt	1 314 505
<b>TOTALT</b>	<b>19 518 066</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56585591. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Sykkelhus	Nye sykkelhus
2021 – 2022 - 2023	Overvannshåndtering og fuktisikring Kanalrens Brannsikring	Utskiftning av alle brannslukningsapparater
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 grønntanlegg. 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, slutt puss i tilnærmet farge - Sliping, montering av Sto armeringsnett lagt i StoArmat Classic, slutt puss 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/felles beredere 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/felles beredere 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	Nøddlys, utv. etterisol., fasade/balkong	Skiftet og montert nøddlys 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

# Husordensregler for Hamborg borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.1971, sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2023

Forslag til endring 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 beplantning 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 borettsshaveren 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. Unnlattelse 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 borettsshaver som har betalt avgift for tilgang til vaskerommet. Vaskeriet kan benyttes de fem første virkedagene fra kl. 08.00 – 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. Borettsshaverne 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>

# Ordensregler for Hamborg borettslag

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.1971,  
sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023**

## 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

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

Det er ikke tillatt å lagre innbo 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.

Bestemmelser i forskrifter om brannforebyggende tiltak medfører at det ikke er tillatt å plassere bensindrevne motorkjøretøyer i egne kjellerboder eller i borettslagets fellesrom. Videre må ingen sette fra seg 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.

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 de grillheller som er plassert. Engangsgriller må ikke plasseres direkte på skiferhellene. På balkonger er det tillatt å grille med grilltype elektrisk og gass. Andre grilltyper er ikke tillatt.

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

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.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren. Det må ikke brukes levende lys i kjeller. Etter besøk i kjelleren skal lyset slukkes.

Hovedinngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst.

Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

### 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. 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 under hensyntaking til 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.

### 4. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund i leiligheten mot at borettsshaveren undertegner spesiell erklæring overfor styret. Det er også tillatt å holde inne katt under de samme betingelser. Brudd på betingelsene i erklæringen medfører at tillatelse til dyrehold inndras. Unnlattelse av å følge styrets pålegg vedrørende dyrehold betraktes som brudd på ordensreglene og kan medføre oppsigelse. Erklæring om dyrehold gjengis på siste side.

### 5. SØPPEL

All søppel må legges i plastposer som lukkes godt igjen. Unntatt er papir og papp som skal kastes i egne søppelbeholdere. 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.

### 6. RENHOLD

Styret kan ved kunngjøring bestemme vaskeordninger.

### 7. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Lavblokkene:

Vaskeriene kan vanligvis benyttes av den enkelte borettsshaver 1 – en gang **hver annen uke**. Vaskeriet kan benyttes de fem første virkedagene fra kl. 08.00 – 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.

Høyblokkene:

Vaskeriene kan vanligvis benyttes av den enkelte borettsshaver 1 – en gang **hver annen uke**. Vaskeriet kan benyttes de fem første virkedagene fra kl. 08.00 – 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.

Generelt:

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.

Tørke og luftetider:

Mandag til fredag kl. 08.00 – 21.00.

Dager før søn- og helligdager kl. 08.00 – 18.00.

Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen skal ikke brukes på søndager eller helligdager, 1. eller 17. mai.

## **8. BAD - WC – KRANER OG LEDNINGER**

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

Det er i eierens egen interesse å behandle ledninger og utstyr forsiktig. Mangler man ikke selv er autorisert til å utbedre, må man sørge for å få reparert av autorisert reparatør. Se for øvrig vedtektenes bestemmelser om andelseierens ansvar for vedlikehold.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, må man, avhengig av dag og tid på døgnet, umiddelbart ringe til vaktmester eller rørlegger for å få stengt av hovedstoppekranen inn til huset.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Bare klosettpapir må benyttes.

## **9. LUFTING OG OPPVARMING**

Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens kan oppstå, særlig under lengre perioder med regn. For å hindre kondens, er det viktig å lufte. Sett vinduene helt opp - gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, men bruk ellers friskluftventilene.

Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig på soverommene det oppstår kondens, og friskluftsventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten.

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

Kjellervinduer og lufteluker må holdes lukket i vinterhalvåret. Kjeller må ikke luftes slik at det medfører ulemper eller unormale temperaturforhold i huset.

Taklukene skal være lukket.

## **10. BILPLASSER OG GARASJEOPPLEGG**

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte parkeringsplasser. Borettslaverne er også ansvarlig for sine respektive gjesters parkering. Biler som er parkert ulovlig av borettslaverne eller deres gjester vil, etter advarsel og uten at det reageres, bli borttauert for eierens regning.

Bruken av opparbeidede parkeringsplasser bestemmes av styret. Det er kun tillatt å overlate bruken av leiet parkeringsplass til andre ved samtidig bruksoverlating av leiligheten. Ved salg av leilighet går leiet parkeringsplass tilbake til borettslaget.

## **11. MELDINGER - KLAGER OG HENVENDELSER**

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som ordensreglens bestemmelser som en del av kjøpekontrakten.

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.

## **13. RETNINGSLINJER FOR FORVALTNING AV GRØNTAREALENE**

Grøntarealene skal, så langt det er økonomisk mulig, forvaltes faglig forsvarlig, ivareta biologisk mangfold og klima 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.

Bepanting 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 beplantning 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.

# HAMBORG BORETTSLAG

## Erklæring om hunde - og kattehold

Undertegnede andelseier får adgang til å holde hund / katt i sin leilighet under følgende bestemte forutsetninger:

1. Hunden / katten skal alltid føres i bånd i heis, oppganger og på borettslagets områder. Hunden / katten skal ikke luftes på borettslagets områder. Det forutsettes at hundeeieren er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere hvis hund går løs i tiden da det er båndtvang.
2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som en hund / katt måtte påføre Hamborg borettslag, eller andre borettslavere, f.eks. ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grønnanlegg m.v. - Eierne av hunden / katten forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra heis, trappeoppganger eller borettslagets områder.
3. Andelseier med katt må være spesielt oppmerksom på at katter p.g.a. eventuell allergi hos naboer må fraktes gjennom innendørs trappeområde snarest mulig. Det er under ingen omstendighet tillatt at katter oppholder seg på innendørs fellesområde.
4. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede borettslaver seg innforstått med at hunden / katten straks må fjernes fra leiligheten.
5. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget. Brudd på nærværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av pliktene. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta.

Erklæringen er utfylt i 2 eksemplarer.

Oslo, den.....

-----  
Andelseier

.....  
Adresse

Leilighetsnummer

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

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 foreslått.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Lasse Thorgersen og Sondre Risdal Solheim er foreslått.

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 300 000

For

Mot

**Sak 6 Utskifting av vinduene i leilighetene**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Borettslaget gjennomfører en utskiftning av vinduer i alle enheter i en prioritert rekkefølge før årsskifte 2025

For

Mot

**Sak 7 Utbedring av vinduer og verandadører i lavblokkene**

Forslagsstillers forslag til vedtak: Befaring av samtlige vinduer og verandadører i lavblokkene for å undersøke om vinduene holder nødvendig standard for isolasjon, og skifte ut vinduer som ikke holder nødvendig standard i regi av borettslaget

For

Mot

**Sak 8 Endring av husordensreglene**

Nye husordensregler vedtas.

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Paul Bugge Asperheim

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

Julie Solborg

Magnus Husby

Rune Dahl

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Arne Birkeland

Bjørn Kollerud

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Siri Pernille Øverli

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Bjørn Aksel Sund



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Hamborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 950443693

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 18:00 til 16. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Lasse Thorgersen og Sondre Risdal Solheim er foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

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: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

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: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Utskifting av vinduene i leilighetene

Fremmet av: Julie Solborg

Jeg, Julie Solborg foreslår at borettslaget gjennomfører en utskifting av vinduene i alle enheter. De eksisterende vinduene, installert i 1989, viser tegn til aldring og har nådd sin forventede levetid. Mange beboere opplever problemer som is og vannlekkasje på innsiden av vinduene, samt at det lekker kald luft inn, noe som resulterer i høye strømregninger. Disse utfordringene medfører både komfort- og sikkerhetsproblemer for beboerne, i tillegg til at fukten kan føre til dannelse av muggsopp, noe som kan være skadelig for helsen.

Ved å bytte ut vinduene vil vi forbedre både energieffektivitet og boforholdene for alle beboere. Selv om kostnaden for utskiftingen kan virke betydelig, vil det bidra til å redusere strømregningene på lang sikt, da det vil forhindre tap av varme og redusere behovet for oppvarming. Denne kostnaden vil uansett komme før eller siden, og ved å ta grep nå kan vi unngå ytterligere økning i strømregningene og samtidig sikre at borettslaget opprettholder en tilfredsstillende standard.

Jeg ber derfor generalforsamlingen om å godkjenne dette forslaget, slik at styret kan iverksette nødvendige tiltak for å sikre at borettslagets vinduer er av tilfredsstillende standard.

Jeg ser frem til en konstruktiv diskusjon og håper på støtte fra alle beboere for dette viktige tiltaket.

### Styrets innstilling

*Styret støtter ikke forslaget*

Begrunnelse:

Vinduene i borettslaget bør ikke skiftes ut stykkevis og delt, men samtidig, som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Det vil være mest praktisk og kostnadseffektivt.

Styret har vurdert de økonomiske og miljømessige kostnadene ved å bytte ut alle vinduene i borettslaget nå. Et slikt prosjekt vil innebære et stort låneopptak og betydelig høyere felleskostnader.

Styret mener utskifting av vinduer i borettslaget skal foregå som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Styret skal, så langt det er mulig, sette av penger til prosjektet. Utskifting av vinduer i borettslaget skal gjennomføres tidligst i 2028.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 42

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Utbedring av vinduer og verandadører i lavblokkene

Fremmet av: Pernille Grande-Thoresen og Kaja Brovold Grande

a) Befaring av samtlige vinduer og verandadører i lavblokkene for å undersøke om vinduene holder nødvendig standard for isolasjon

b) Skifte ut vinduer som ikke holder nødvendig standard i regi av borettslaget

### Styrets innstilling

*Styret støtter ikke forslaget*

Begrunnelse:

Hvis årsaken til at et vindu ikke holder «nødvendig standard» er at beboer har neglisjert sin vedlikeholdsplikt, er det urimelig at fellesskapet skal bære kostnadene ved å skifte ut vinduet.

Vedlikehold av vinduene er beboernes eget ansvar. Tilstrekkelig oppvarming og gjennomlufting i leiligheten er nødvendig for å unngå kondens. Kondens bør selvfølgelig tørkes av vinduene. Treverket rundt vinduene må jevnlig pusses og males slik at fuktighet ikke trenger inn i treverket og fører til at vinduene blir vindskjeve eller råtner.

Beboerne kan selv redusere varmetap blant annet ved bruk av isolerende plisségardinereller og / eller ved å tette luftlekkasjer rundt vinduene.

Styret mener utskifting av vinduer i borettslaget skal foregå som et godt planlagt, sammenhengende prosjekt. Styret skal, så langt det er mulig, sette av penger til prosjektet. Utskifting av vinduer i borettslaget skal gjennomføres tidligst i 2028.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 43

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Endring av husordensreglene

Fremmet av: Styret

Styrets forslag til modernisering av husordensreglene - se vedlegg.

### Forslag til vedtak:

Nye husordensregler vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Paul Bugge Asperheim (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Paul Bugge Asperheim

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rune Dahl (32 stemmer)

Magnus Husby (33 stemmer)

Julie Solborg (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rune Dahl

Magnus Husby

Julie Solborg

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Birkeland (34 stemmer)

Bjørn Kollerud (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Birkeland

Bjørn Kollerud

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Siri Pernille Øverli (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Siri Pernille Øverli

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

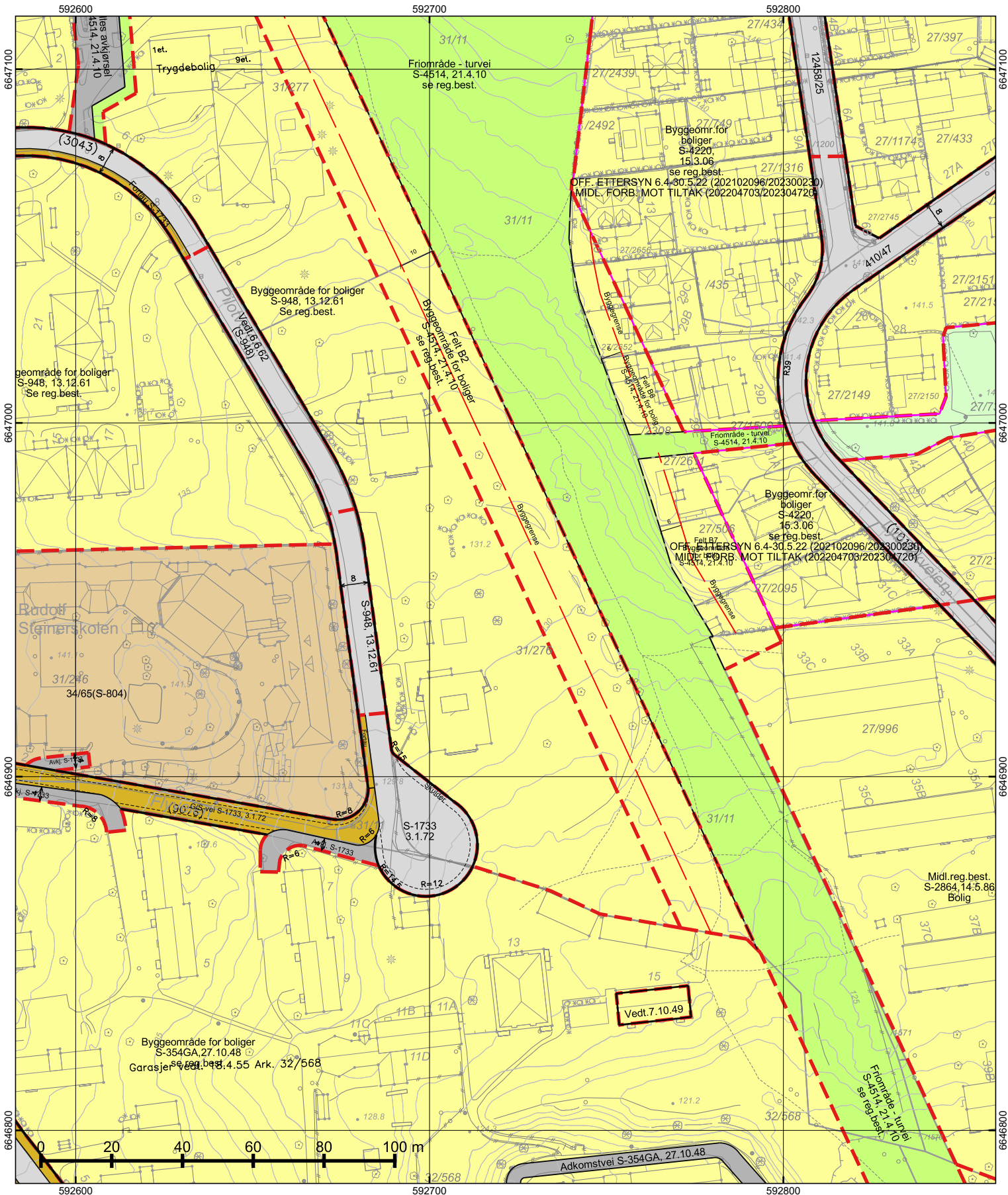
Bjørn Aksel Sund (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Aksel Sund







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.07.2024  
 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

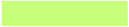

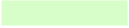




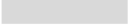

PlottID/Best.nr: 132661/ 86495420  
 Adresse: PILOTVEIEN 8  
 Gnr/Bnr: 31/276



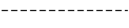

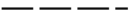


Deres ref.: 12943/  
 WM264\_13\_3002513  
 Kommentar:



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.


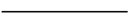

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålagrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 30.07.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



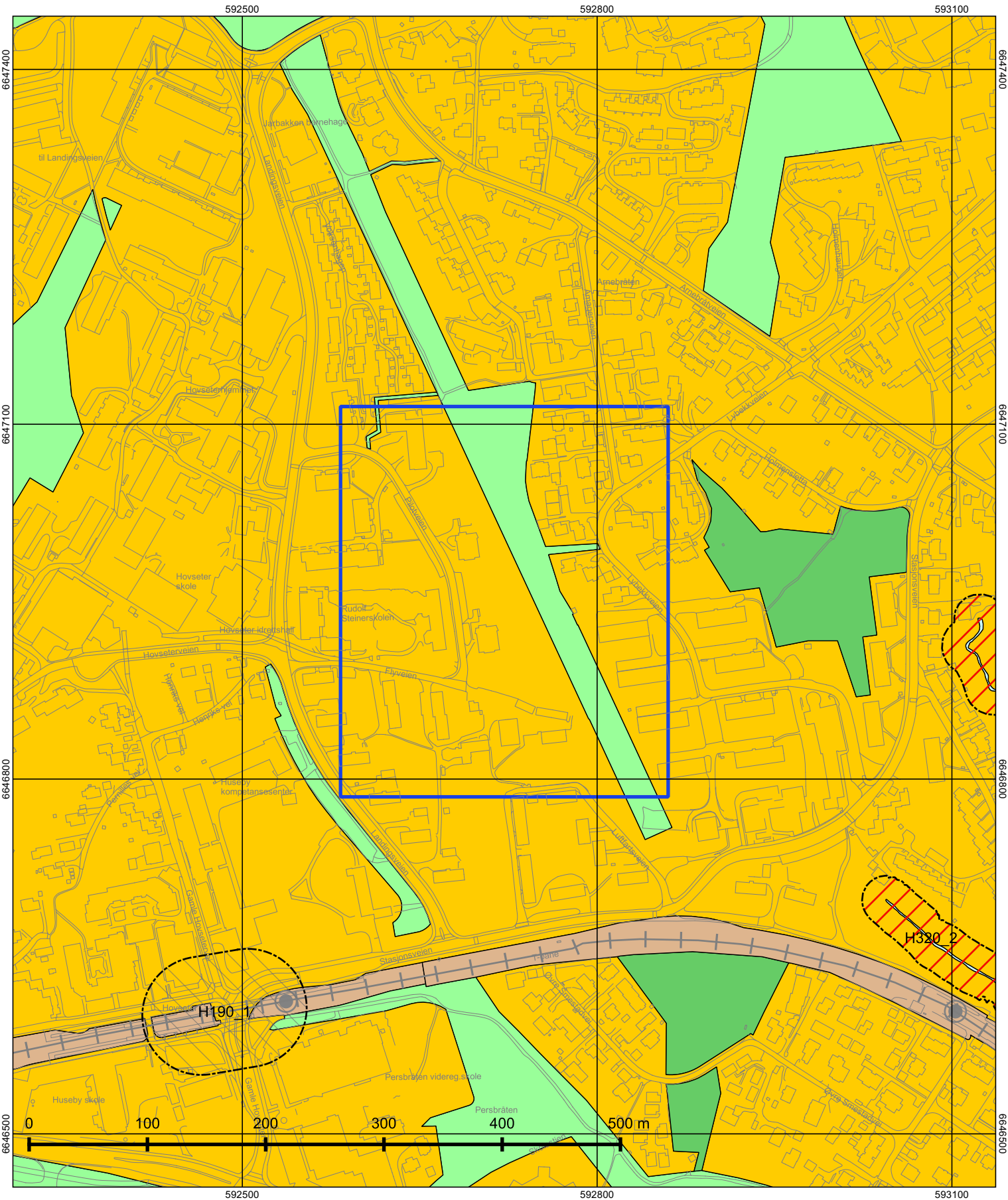
**Naturmangfold**

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132661/ 86495420  
 Adresse: PILOTVEIEN 8  
 Gnr/Bnr: 31/276

Deres ref.: 12943/  
 WM264\_13\_3002513  
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.07.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 132661/86495420  
 Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3002513

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Jacob Lugg  
PILOTVEIEN 8

Dato: 30.07.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86495420  
7958454

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 276

---

Vi viser til bestilling av 20240730 for PILOTVEIEN 8.

### **GNR. 31 BNR. 276**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.06.1963.

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

**11578 m<sup>2</sup>**

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 for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

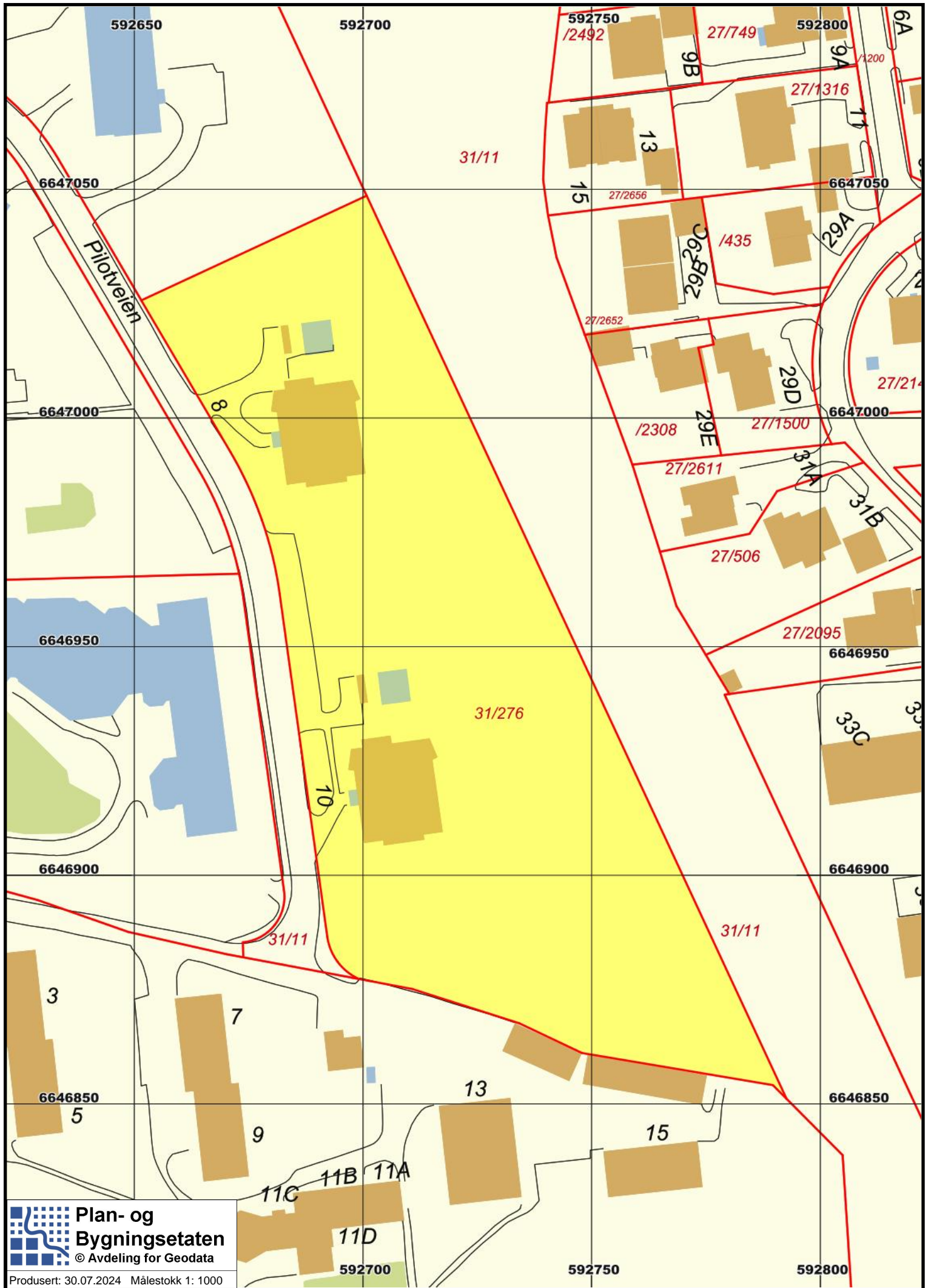


### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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



tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004726/xfsbampvet>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

[erik@eie.no](mailto:erik@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solsida med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

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