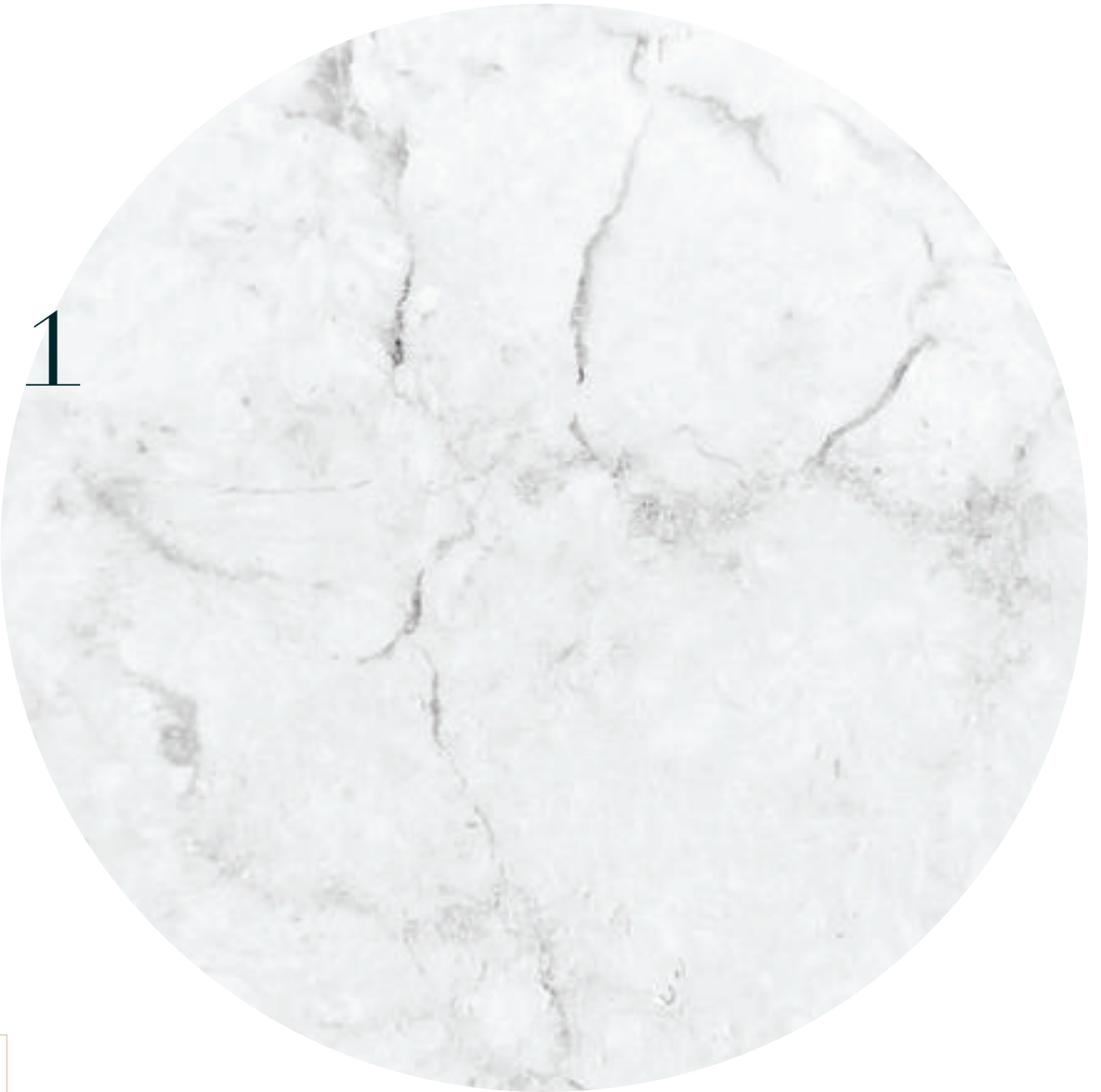


Jerikoveien 1



Velkommen til

Jerikoveien 1



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Lindeberg

Stor og moderne 2-roms leilighet med usjenert balkong med gode solforhold! Kjøkken fra 2020 - Pent bad - Sentralt!

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	377 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 836 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 970,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

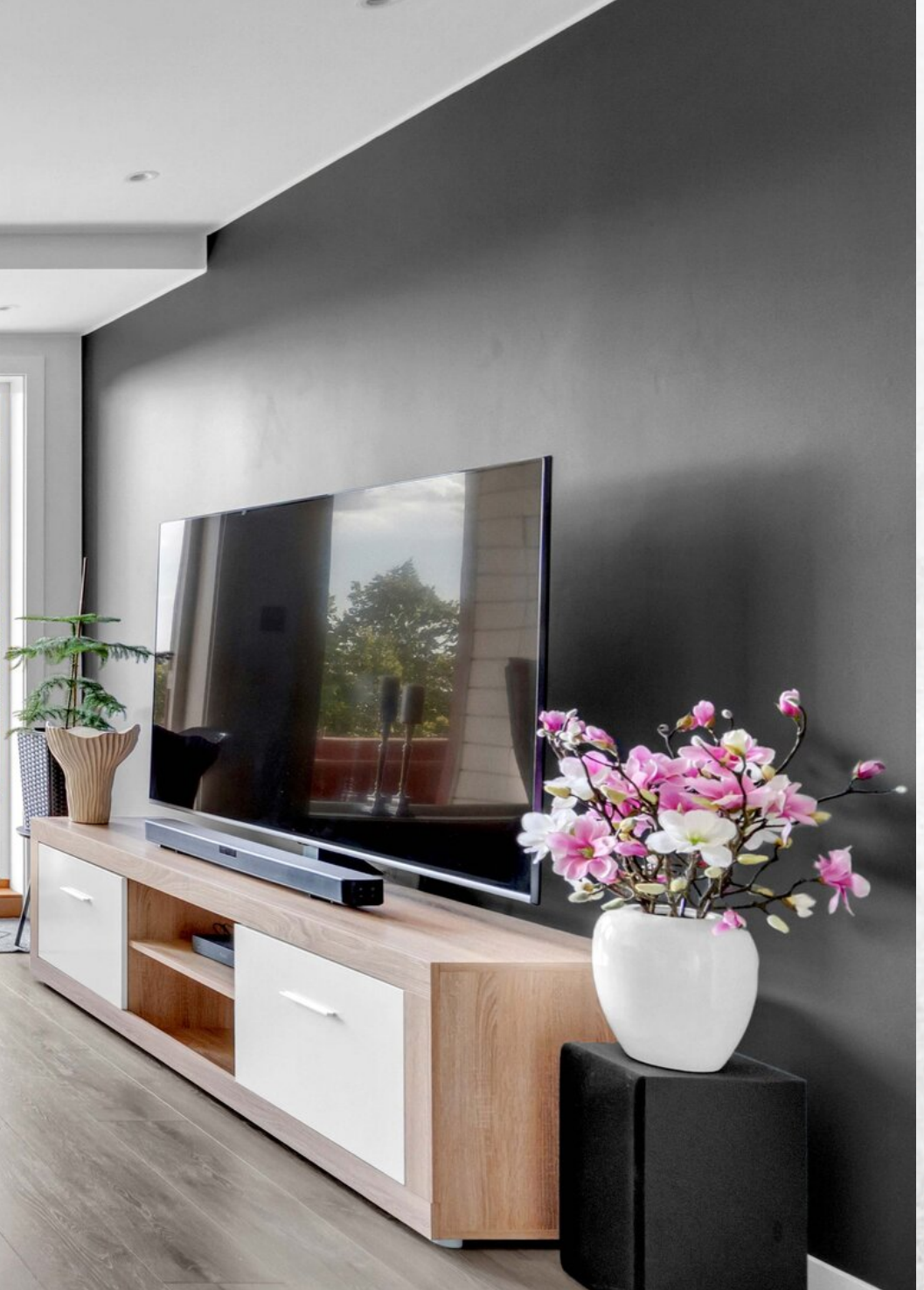
Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1976

Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kenneth Andreassen v/ Nordvik presenterer her en luftig og moderne 2-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en usjenert og romslig balkong med gode solforhold, stor stue med lekkert kjøkken fra 2020 i åpen løsning og et stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Badet har pene fliser med marmorisert mønster og opplegg for vaskemaskin.

Verdt å merke:

- Stor og moderne 2-roms
- Svært romslig stue med gode innredningsmuligheter
- Lekkert kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass
- Pent bad
- Luftig balkong på ca. 11 m² m/lagring
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Mulighet for leie av p-plass
- Gode kollektivtilbud i kort gangavstand fra boligen
- Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

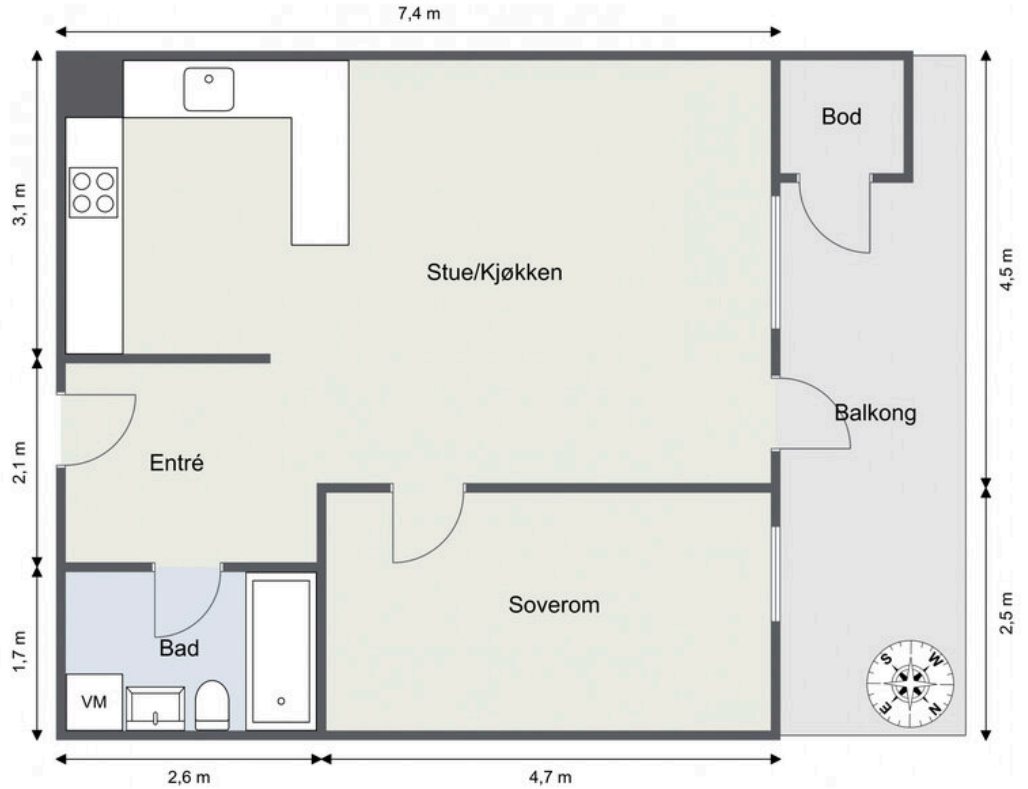
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 2 kvm.

DALBECK TAKST

Jerikoveien 1

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Jerikoveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0151/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jerikoveien 1, 1067 OSLO
Gnr 113, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Jerikoveien 1 Borettslag, org.nr. 948867222

Selger
Mohamed Amin el Ghaouti

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
377 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 827 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 836 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 845 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

3. etasje:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Bad:
Flislagte vegger og malt slett himling. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Garasjeplasser (23 stk) leies etter venteliste v/ styret. Leie/adm.kostn. OBOS etter gjeldende satser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget

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

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Borettslaget rensa pipene

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Blokk med bolig og næring. Hovedkonstruksjon av betong og mur. Fasader kledd med fasadeplater, liggende kledning og pusset mur. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon/ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

- Kjøkken:
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

- Andre rom:
TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

- Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 settes på grunn av glippe og høyde på blomsterkasse/rekkverk.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av ufagmessig klamring av rør samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 970,- pr. mnd.

Kommunale avgifter

Dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 870 166,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 480 663,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.
- Første innflytting skjedde i 1977. Tomten er festet
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
- Jerikoveien 1 Borettslag har en ansatt som vaktmester for 12 timer per mnd.

Borettslaget med Lindeberg senter (Jerikoveien 1-3 og 5) er i 2023 oppført i Byantikvarens Gul liste som et tidstypisk anlegg fra siste del av 1970-tallet. Oppføringen omfatter også torg med skulptur og områder tilknyttet bygningene.

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.

Borettslaget er medeier i sameiet Jerikoveien 1-3. Sameiet er ikke registrert og det foreligger ikke regnskap for 2022. Se posten Kostnader sameiet for driftskostnader knyttet til Vann- og avløpsavgift, samt felles brøyting og strøing. Det er dialog med næringsseksjonen om kostnadsfordeling for større vedlikeholdsprosjekter. Drenering av torg og betongarbeider er fordelt etter sameiebrøken, se note 8.

Borettslaget var tidligere tilknyttet Ensliges landsforbunds boligbyggelag (ELBO) som fusjonerte 10.08.2016 med OBOS og borettslaget er fra og med fusjonen tilknyttet OBOS. Forkjøpsrett utlyses for samtlige OBOS medlemmer og det kreves innmelding i OBOS for å være eier av andelsleilighet i borettslaget.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2023:
Styrets arbeid:
Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter. I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser v/befaringer, kontroller og reperasjoner. Utover dette kommuniserer styret svært ofte med bruk av sms og e-post. I tillegg til mye daglig drift og mange utfordringer har styret arbeidet med følgende saker:
• Det er undersøkt en leilighet hvor beboer hadde sterke mistanker om muggsopp. Rapporten viste ingen tegn til muggsopp.
• Vedlikehold av boder. Innledning: Det har i mange år vært omfattende fukt og betongskader i kjeller. Det har særlig gått ut over boder. De var veldig fuktige og flere av bodene var nesten ikke til å bruke. Det skyldes alt vannet med salt som trengte inn fra betongdekket over. Det var derfor viktig i få igangsatt prosjektet. Betongdekket ble tatt i samarbeid med Norgesgruppen og Lindeberg Senter vår 2022 og ferdigstilt høsten 2022. Prosjektet var stort og omfattende og inkluderte ny drenering da dette var mangelfullt fra byggeåret. Betongen var i dårlig forfatning slik at det var kritisk at den ble utbedret. Dessuten var det ikke mulig å rehabilitere boder uten å ta betongdekket da noen av bodene er plassert under betongdekket.
• Nå er betongdekket tett og tørt. Men det er avdekket mye større og alvorligere skader i betongen i garasjen og boder enn forventet. P.t. vil prosjektet ta lenger tid og koste mer. Det er tatt opp ytterligere lån for å betale prosjektet. Det er ikke blitt fakturert for garasjeleie siden januar. Dessverre vet vi ikke hvor lang tid dette vil ta. Det er avdekket dårlig betong ned til t-banen som går under garasjen. Det er derfor tre parter involvert her; Oslo Sporveier, Norgesgruppen og borettslaget.
• Det er avholdt mange møter med Norgesgruppen/Lindeberg senter om rehabiliteringen samt fordeling av kostnader. Dette er en krevende og omfattende prosess som har tatt mange timer utover normalt
styrearbeid for styreleder. Denne delen av styreleders rolle er i prinsippet ikke omfattet av avtalen med borettslaget. Se note 8 i årsregnskapet 2022, borettslaget har fått tilbake litt under 2 millioner fra Næringsseksjonen vedr. rehabilitering av betongdekke og drenering, dette krever mye innsats og arbeid utover forventet arbeidsmengde.
• El-bil lading i borettslaget. Styret har sett på løsninger for el-bil lading, det er ikke innhentet anbud eller inngått avtale med leverandør. Det er et ganske omfattende prosjekt å installere el-bil lading i garasjen, også økonomisk. Siden det p.t. jobbes med å ferdigstille prosjektet med fukt og ødelagt betong i garasje og boder har styret måtte sette el-bil lading på vent.
• Oppfølging og tett dialog med vaktmester. Styret er fornøyd med vaktmester og måten han utfører arbeidet på.
• Nøkkelbrikker – det er laget og skiftet til nye nøkkelbrikker.
• Det pågår en dialog med Norgesgruppen om å utarbeide nye felles vedtekter til sameiet næringsseksjonen (Lindeberg nærsenter)/Jerikoveien 1 Borettslag. Det ble avholdt møte 29.10.21. Enighet om etablering av nye vedtekter, borettslaget foreslår at det legges opp til registrering av sameiet og forretningsførsel via OBOS. Videre fremdrift er uavklart, men styret håper å kunne gjenoppta dialogen snart. Dette krever styrerepresentasjon fra borettslaget ved to styremedlemmer.
• OBOS portalen inneholder en modul med oppfølging av HMS rutiner. Styret har

gått gjennom HMS modulen. Borettslaget har generelt gode rutiner for HMS. Viser til at styret hvert år avholder kontroll av brannsikkerhetsutstyr hos den enkelte beboer. Kontrollen utføres av Norsk Brannvern, og siste kontroll var juni 2022. Det foretas også årlig kontroll av nødlys i fellesarealer, den kontrollen utføres av Firesafe.

Styret følger løpende opp serviceavtaler:
- Skifte av gulvmatter.
- Renhold av fellesarealer.
- Brann – nødlys sjekk utskifting av brannvernutstyr i den enkelte leilighet.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
- Nå er rehabilitering av garasjen endelig ferdigstilt. Det har vært et omfattende og krevende prosjekt for alle involverte. Det ble avdekket mye større og alvorligere skader i betongen i garasje og boder enn forventet. Det ble avdekket dårlig betong ned til t-banen som går under garasjen. Styreleder har brukt mange timer utover normalt styrearbeid for å følge opp prosjektet, delta på befaringer, møter m.m.
- Varmvannsberedere er skiftet.
- Det er avholdt mange møter med Norgesgruppen/Lindeberg senter om rehabiliteringen samt fordeling av kostnader. Dette er en krevende og omfattende prosess som har tatt mange timer utover normalt styrearbeid for styreleder. Det er avklart at Norgesgruppen langt på vei dekker sin andel av kostnadene til rehabilitering av garasjen.
- El-bil lading i borettslaget. Styret har sett på løsninger for el-bil lading, det er ikke innhentet anbud eller inngått avtale med leverandør. Det er et ganske omfattende prosjekt å installere el-bil lading i garasjen, også økonomisk. Siden styret dette året har hatt fokus på å ferdigstille prosjektet med rehabilitering av garasjen, har styret måtte sette el-bil lading på vent.
- Oppfølging og tett dialog med vaktmester. Styret er fornøyd med vaktmester og måten han utfører arbeidet på.
- Det pågår en dialog med Norgesgruppen om å utarbeide nye vedtekter til sameiet Jerikoveien 1-3 der næringsseksjonen ved Norgesgruppen og Jerikoveien 1 Borettslag inngår. Det er enighet om etablering av nye vedtekter, borettslaget foreslår at det legges opp til registrering av sameiet og forretningsførsel via OBOS. Videre fremdrift er uavklart, men styret håper å kunne gjenoppta dialogen snart.
- Styret har søkt om støtte til å foreta energikartlegging av borettslaget. Det er innvilget 100% støtte gjennom Enova og Oslo kommune.
- OBOS-portalen inneholder en modul med oppfølging av HMS rutiner. Styret har gått gjennom HMS modulen. Borettslaget har generelt gode rutiner for HMS. Viser til at styret hvert år avholder kontroll av brannsikkerhetsutstyr hos den enkelte beboer. Kontrollen utføres av Norsk Brannvern, og siste kontroll var mai/juni 2024. Det foretas også årlig kontroll av nødlys i fellesarealer, den kontrollen utføres av Firesafe.
- Styret har tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodul på styrerommet. Der legges informasjon inn fortløpende og gjør de enklere å finne informasjon om hva som er utført av vedlikehold m.m.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler eller OBOS for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 377 000,-pr. 01.04.2025

Lånenr: OBBK01-98207573264
Type: Annuitet
Restsaldo: 4.698.412,-
Restløpetid: 11 år 5 md.
Terminer per år: 12
Rente: Flyt, 5,74%

Lånenr: OBOS06-98208335294
Type: Annuitet
Restsaldo: 12.358.072,-
Restløpetid: 29 år 1 md.
Terminer per år: 12
Rente: Flyt, 5,74%

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 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kroner 4 603 339. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 89 290. Megler har ikke mottatt årsregnskapet for 2024.
Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. februar 1984, sist endret den 13.juni 2017. Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling i 2002.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad samt trappevask må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6606594

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 425 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Like ved grensen til praktfulle Østmarka finner vi dette levende boligområde på Lindeberg. Milevis med turstier for sykkel, løping, enkel skogstur, griling, bading, tur med barnehagen, skolen eller med en terrengbarnevogn. Område er bare helt priceless og tar deg bort fra hverdagens kjas og mas. Lutvann er også inne i området her så de som liker en dukkert finner sitt paraedis her.

Lindebergparken ble åpnet i 2017, parken har dels grusdekke, og en 60 meter lang bro langs den bratte siden av Bekkedalen langs Lindebergbekken. I parken er det et torg for opphold, akebakke, ballplass, treningsområde med klatrevegg, buldrevegg og slakk line, og om vinteren er det skøytebane.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med store grøntområder og hyggelige tun med lekestativer inne på borettslaget område. Leiligheten sokner til barneskolen Jeriko skole som ligger kun 350m unna. Etter Jeriko barneskole, går elevene videre til I Lindeberg skole.

Med kort avstand fra leiligheten finner man Lindeberg Næringssenter med blant annet Kiwi, Lindeberg Apotek, Legesenter og frisør. Om man ønsker et større utvalg av shoppingmuligheter ligger Tveita Senter kun 8 min med bil fra leiligheten, med hele 73 butikker innenfor de fleste bransjer og det meste du trenger til det daglige. Her er også bankfilialer, post, apotek og et av Vinmonopolets utsalg. Veien er heller ikke lang over til Alna senter, landets største faghandelssenter, samt velkjente IKEA på Furuset.
For den treningsglade ligger Fresh Fitness og Sats med kort avstand fra boligen.

Lindeberg T-banestasjon/ busstopp ligger rett utenfor leiligheten, med bare 30 meters gange fra ytterdøren.Ta bane er merket Ellinggsrudåsen, og Lindeberg stoppet er mellom Trosterud og Furuset. Det tar ca 25 minutter til sentrum.

Godt veinett med både buss og bil tar deg hurtig til mer urbane lokasjoner som Lørenskog, Lillestrøm eller Oslo sentrum.
Hverdagen går så enkelt opp her og husk, det er de det er flest av.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.1981.

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

Borettslaget/Lindeberg senter på Byantikvarens Gul liste: tidstypisk anlegg 1970-tall. Omfatter torg m/ skulptur.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse/dagligvare/kafeteria. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/113/52:
05.05.1978 - Dokumentnr: 9705 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:113 Bnr:12

28.04.1986 - Dokumentnr: 25988 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 0/1
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 150,-

Samlet skal selger betale kr. 109 098,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Jerikoveien 1

Jerikoveien 1

Nabolaget Søndre Lindberg - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	24 min 2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	4 min 2.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 5.6 km
Kuben videregående skole	10 min

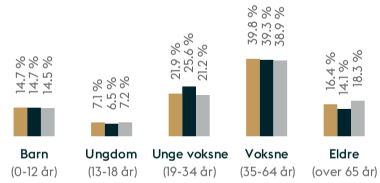
Offentlig transport

Lindeberg T Linje 2N, 79	0 min 0 km
Lindeberg Linje 2	2 min 0.1 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Plassen barnehage (1-5 år) 38 barn	2 min 0.2 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Lindebergskogen barnehage (1-5... 54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Lindberg	1 474	638
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Lindebergskogen borettslag	3 min
Lindeberg kunstgressbane	4 min
Fresh Fitness Lindeberg	7 min
CrossFit Groruddalen	17 min

«Bodd her hele mitt liv:) Veldig koselig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Jerikoveien 1
1067 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
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 05/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 Byggforskserien 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

Dette 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	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.
TG 3	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.
TG iu	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:113, Bnr: 52
Hjemmelshaver:	Mohamed Amin El Ghaouti
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	17
Byggeår:	1976
Tomt:	4425 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Blokk med bolig og næring. Hovedkonstruksjon av betong og mur. Fasader kledd med fasadeplater, liggende kledning og pusset mur. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det bemerkes at enkelte bygningsdeler fremstår med mindre avvik, det ble dog ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om flis på flis på bad og nytt kjøkken fra 2020.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	52			11	52	
Utebod		2				
SUM BYGNING	52	2		11	52	
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad

BRA-e:
Utebod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Eventuelle andre boder enn utebod er ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 231cm målt på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Leieboer

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

05/06/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 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.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres enkelte fliser med bomlyd.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn på løse fliser eller svekkelser med flisen og tilstandsgraden settes på bakgrunn av dette.

TG 1 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn på løse fliser eller svekkelser med flisen og tilstandsgraden settes på bakgrunn av dette.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Alder og utførelse er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ikke synlige rør eller slukmansjett.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet tilkomst og fastmontert skap og kommode på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon/ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 15-20mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og entré. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak.

Merknader: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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.

2-lags vinduer anslått produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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.

Nordvestvendt balkong på ca 11m2 med tilkomst fra stue. Balkongen fremstår i normal god stand.

Rekkverk i form av blomsterkasse. Det registreres glippe under blomsterkasse på ca 15-20 cm samt en høyde på totalt 60cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens minstekrav til sikkerhet.

Merknader: TG2 settes på grunn av glippe og høyde på blomsterkasse/rekkverk.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres at rør til badekar og rør under kjøkkenskap ikke er fagmessig festet/klamret.

På grunnlag av alder på vann- og avløpsrør skal man være oppmerksom på at det fort kan oppstå behov for utskiftninger og utbedringer av enkelte deler i anlegget selv om det ikke er funnet skader på befaringsdagen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessig klamring av rør samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom med spalteventil i vindu og veggventil i yttervegg.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning.

Merknader: TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
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 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.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang.

Historikken på det elektriske anlegget er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderinger blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon/ukjent utførelse, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
TG2 settes på grunn av glippe og høyde på blomsterkasse/rekkverk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av ufagmessig klamring av rør samt manglende dokumentasjon på rørarbeid.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av kjøkkenventilator med kullfilter og omluft samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

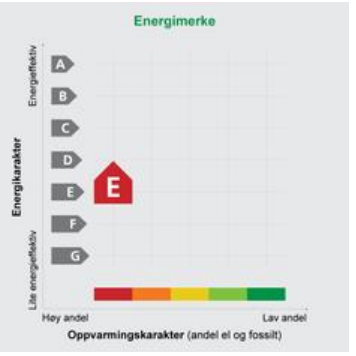
Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jerikoveien 1
Postnr	1067
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	35 / 312
Gnr.	113
Bnr.	52
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1004971
Dato	13.05.2019



Innmeldt av	Israr Ali

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Nathasha Pettersen
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: n.pettersen@nordvikbolig.no

8437844 6475/304 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap:	6475 Jerikoveien 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	948.867.222
Andelseier:	Mohamed Amin El Ghaouti
Leieobjektnr:	304
Adresse:	Jerikoveien 1, 1067 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 32.000,–
Hjemmeside:	http://jerikoveien1.herborvi.no

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.

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 93223353.
- 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 spesifikasjon, 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.
- Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2025
- Rehabilitering 2018-24: yttertak, oppganger, gavlvegger m tilleggsisolering, ny kledning og vinduer, betongdekket torget m drenering over garasjeanlegg/boder, betong i garasjeanlegget.
- Lån: 2019 1,5 mill, 2021 1,5 mill, 2022/23 4,5 mill, 2023: refinansiering/sammenslåing av tidligere lån med nytt låneopptak på 2,5 mill, 2024 3 mill: siste uttak juni. Videre avklaring m/ næringsseksjonen om kostnadsfordeling 2024.
- Garasjeplasser (23 stk) leies etter venteliste v/ styret. Leie/adm.kostn. OBOS etter gjeldende satser.
- Nøkkelbestillinger: styret.
- Borettslaget inngår i Sameiet Jerikoveien 1/3 med Lindeberg Nærsenter AS. Planlagt registrering m/ forretningsførsel i 2024-25.
- Tomten: festet 90 år fra jan.1977. Festeavgift til Sameiet Jerikoveien 1/3: Borettslaget (seksjon 2) og Lindeberg Nærsenter (1), hjemmelsopplysninger seksjon 1.
- Borettslaget/Lindeberg senter på Byantikvarens Gul liste: tidstypisk anlegg 1970-tall. Omfatter torg m/ skulptur.
- Hjemmeside: vibbo.no/jerikoveien-1

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207573264	A	4.698.412,-	11 år 5 md.	12		Flyt	5,74%
* OBOS06-98208335294	A	12.358.072,-	29 år 1 md.	12		Flyt	5,74%

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 4.970,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	754,-	21.040,-	44.773,-	380.027,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207573264	103.766,-	1.026,-
* OBOS06-98208335294	272.939,-	1.586,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 377.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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 Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@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

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/Anne Kari Valen Bispeveien 41 B, 1362 HOSLE, e-post: anne.kari.valen@hotmail.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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6475
Jerikoveien 1 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Jerikoveien 1 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.

Dato for årsmøtet:
12. juni 2024 kl. 18:00, Lindeberg skole..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Jerikoveien 1 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Protokollvitne foreslås på generalforsamling.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Jerikoveien 1 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 500.

Dette honoraret går til de to boende styremedlemmene. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht avtale som ble framlagt ved forrige generalforsamling som gjelder fram til valg 2024 (årlig beløp kr 118 000), samt iht ny avtale (årlig beløp kr 149 000) som gjelder fram til generalforsamling i 2025 dersom Anne Kari Valen blir valgt for en ny periode. For 2024 vil honorar da være iht budsjett 2024 på kr 207 000.

Det gjørs oppmerksom på at styreleder også er styrets representant i Sameiet Jerikoveien 1 -3. Honoraret gjenspeiler merarbeidet for denne rollen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 73 500 i tillegg til honorar til ekstern styreleder iht avtaler.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ved utsendelse av innkallingen, mangler det kandidat til styremedlem 2 år (ev. 1 år) og varamedlem 1 år. Dersom styret finner aktuell kandidat, vil det ettersendes informasjon om dette før generalforsamlingen.

Ekstern styreleder står på valg for en ny periode. Det fremlegges forslag til ny avtale som vil signeres av det nye styret dersom Anne Kari Valen velges for en ny periode.

Det gjøres oppmerksom på at det er inngått en avtale med næringsseksjonen i Sameiet Jerikoveien 1- 3 om at sameiet skal registreres og at det skal opprettes forretningsførsel for sameiet via OBOS. Dersom ekstern styreleder blir valgt i borettslaget, vil hun også inngå som styrerepresentant i sameiet. En stor del av styrevervet innenfor perioden 2022-2024 har dreid seg om rehabilitering av felles ansvar i sameiet. Kontrakten vil reflektere at arbeidet gjelder også rollen som borettslagets representant i sameiets styre.

Roller og kandidater

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

- Anne Kari Valen

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

Vedlegg

1. Kontrakt med borettslaget Jerikoveien 1 BRL 2024 til 2026.pdf

Sak 8

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:

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kari Valen	Bispeveien 41 B
Styremedlem	Anders Kvanvig	Jerikoveien 1
Styremedlem	Simon Hagen Strand	Jerikoveien 1
Varamedlem	Nils Kristian Brekke	Jerikoveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anders Kvanvig	Jerikoveien 1

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-post jerikoveien1@styrerommet.no. Se Jerikoveien 1 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/jerikoveien-1 for ytterligere informasjon.

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 Jerikoveien 1 Borettslag
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.
Jerikoveien 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867222, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 113/52 Første innflytting skjedde i 1977. Tomten er festet.

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.

Jerikoveien 1 Borettslag har en ansatt som vaktmester for 12 timer per mnd.

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

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter.
I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser ved befaringer, kontroller og reparasjoner. Utover dette kommuniserer styret svært ofte med bruk av sms og e-post.

I tillegg til mye daglig drift og mange utfordringer har styret arbeidet med følgende saker:

- Nå er rehabilitering av garasjen endelig ferdigstilt. Det har vært et omfattende og krevende prosjekt for alle involverte. Det ble avdekket mye større og alvorligere skader i betongen i garasje og boder enn forventet. Det ble avdekket dårlig betong ned til t-banen som går under garasjen. Styreleder har brukt mange timer utover normalt styrearbeid for å følge opp prosjektet, delta på befaringer, møter m.m.

- Varmvannsberedere er skiftet.

- Det er avholdt mange møter med Norgesgruppen/Lindeberg senter om rehabiliteringen samt fordeling av kostnader. Dette er en krevende og omfattende prosess som har tatt mange timer utover normalt styrearbeid for styreleder. Det er avklart at Norgesgruppen langt på vei dekker sin andel av kostnadene til rehabilitering av garasjen.

- El-bil lading i borettslaget. Styret har sett på løsninger for el-bil lading, det er ikke innhentet anbud eller inngått avtale med leverandør. Det er et ganske omfattende prosjekt å installere el-bil lading i garasjen, også økonomisk. Siden styret dette året har hatt fokus på å ferdigstille prosjektet med rehabilitering av garasjen, har styret måtte sette el-bil lading på vent.

- Oppfølging og tett dialog med vaktmester. Styret er fornøyd med vaktmester og måten han utfører arbeidet på.

- Det pågår en dialog med Norgesgruppen om å utarbeide nye vedtekter til sameiet Jerikoveien 1-3 der næringsseksjonen ved Norgesgruppen og Jerikoveien 1 Borettslag inngår. Det er enighet om etablering av nye vedtekter, borettslaget foreslår at det legges opp til registrering av sameiet og forretningsførsel via OBOS. Videre fremdrift er uavklart, men styret håper å kunne gjenoppta dialogen snart.

- Styret har søkt om støtte til å foreta energikartlegging av borettslaget. Det er innvilget 100% støtte gjennom Enova og Oslo kommune.

- OBOS-portalen inneholder en modul med oppfølging av HMS rutiner. Styret har gått gjennom HMS modulen. Borettslaget har generelt gode rutiner for HMS. Viser til at styret hvert år avholder kontroll av brannsikkerhetsutstyr hos den enkelte beboer. Kontrollen utføres av Norsk Brannvern, og siste kontroll var mai/juni 2024. Det foretas også årlig kontroll av nødlys i fellesarealer, den kontrollen utføres av Firesafe.

- Styret har tatt i bruk vedlikeholds- og bærekraftmodul på styrerommet. Der legges informasjon inn fortløpende og gjør de enklere å finne informasjon om hva som er utført av vedlikehold m.m.

<u>Styret følger løpende opp serviceavtaler:</u>
  - Skifte av gulvmatter.
  - Renhold av fellesarealer.
  - Brann – nødlys sjekk utskifting av brannvernutstyr i den enkelte leilighet.

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
Driftskostnadene er ca. kr 3,7 mill. høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak:

- Drift og vedlikehold der skader på betongen i garasjeanlegget var svært alvorlige. Noe av årsak er feil fra opprinnelig byggeår. Styret har fulgt opp helt nødvendig rehabilitering. Det henvises til orienteringsmøte som ble avholdt i januar 2024.
- Borettslaget har i 2023 viderefakturert næringsseksjonen for deres andel av kostnader for rehabiliteringen fram til høsten, noe av dette ligger fortsatt til betaling. Videre gjenstår det fordeling til næring for påløpte kostnader i prosjektet mot slutten av 2023 på ca. kr 1 250 000. Styret har vært i dialog med næringsseksjonen ved Norgesgruppen via advokat, per april forelå det ingen avklaring. Seksjonene har allikevel i et møte i mai via OBOS kommet til en enighet. Kostnader knyttet til prosjektet i 2024 er anslått til ca 2,7 mill, der det meste iht vedtekter skal viderefaktureres næring etter sameiets brøk (50% borettslaget/45% næring).
- Avvik Kostnader sameie på ca. kr 180 000 skyldes uenighet om avregninger med næringsseksjonen for 2022 og tidligere år. Borettslaget har nå inngått avklaring også rundt dette og vil betale inn kostnader på ca. kr 360 000 til næringsseksjonen.

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. Disse 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 budsjettert kun til mindre vedlikehold med kr 144 000. Fullføring av rehabilitering vil lånefinansieres, samtidig vil borettslaget kreve inn fra næringsseksjonen iht det seksjonene muntlig kom til enighet om i mai 2024.

Kommunale avgifter
Oslo Kommune har i sitt budsjett for 2024 vedtatt en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
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 Jerikoveien 1 Borettslag.

Lån
Jerikoveien 1 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken etter refinansiering og samling av 3 tidligere lån med nytt låneopptak på 2,5 mill. innenfor 2023. Lånene har per 25.05.23 flytende rente på 5,79%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht informasjon til styret av 30.11.23.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET
Borettslaget er medeier i Sameiet Jerikoveien 1-3. Sameiet er ikke registrert og det foreligger ikke regnskap for 2023. Se posten Kostnader sameiet for driftskostnader knyttet til Vann- og avløpsavgift, samt noe felles brøyting og strøing. Det skal være oppnådd enighet med næringsseksjonen om kostnadsfordeling for vedlikeholdsprosjektet av garasjen som er i avslutningsfasen, der det er utestående krav til næringsseksjonen.

Til generalforsamlingen i Jerikoveien 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerikoveien 1 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 469 345**	**-375 070**	**1 469 345**	**457 871**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 603 339	-707 357	-948 800	-89 290
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	11 148 512	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-7 555 082	-447 971	-432 000	-411 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 565	-257	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 011 474**	**1 844 415**	**-1 380 800**	**-500 290**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**457 870**	**1 469 345**	**88 545**	**-42 419**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 959 322	2 699 996
Kortsiktig gjeld	-1 501 452	-1 230 651
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**457 870**	**1 469 345**

JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 227 363	2 204 873	2 227 000	2 544 000
Andre inntekter	3	3 000	136 666	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 230 363**	**2 341 539**	**2 227 000**	**2 544 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 174	-75 008	-73 000	-67 000
Styrehonorar	5	-198 000	-178 500	-198 000	-207 000
Revisjonshonorar	6	-20 200	-7 875	-8 000	-13 000
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-124 975	-119 940	-125 900	-132 450
Konsulenthonorar	7	-160 463	-40 860	-20 000	-30 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-4 623 398	-1 239 837	-920 000	-144 000
Forsikringer		-141 309	-128 947	-141 300	-155 000
Festeavgift		0	-27 906	0	0
Kommunale avgifter	9	-101 828	-90 113	-102 000	-110 000
Kostnader sameie		-61 057	-213 139	-220 000	-250 000
Energi/fyring		-208 870	-259 260	-250 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 406	-228 421	-245 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-174 164	-142 587	-151 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 169 443**	**-2 761 992**	**-2 473 800**	**-1 787 050**
DRIFTSRESULTAT		**-3 939 080**	**-420 453**	**-246 800**	**756 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 789	7 431	0	15 500
Finanskostnader	12	-690 048	-294 335	-702 000	-861 740
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-664 259**	**-286 904**	**-702 000**	**-846 240**
ÅRSRESULTAT		**-4 603 339**	**-707 357**	**-948 800**	**-89 290**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 603 339	-707 357		

JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 237 000	6 237 000
Miljøbankkonto, øremerket		73 866	51 717
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 310 866**	**6 288 717**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		548 965	782 131
Forskuddsbetalte kostnader		8 603	7 564
Tap på krav	15	-548 930	0
Andre kortsiktige fordringer		0	442 977
Driftskonto OBOS-banken		428 952	1 238 432
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 080	21 306
Sparekonto OBOS-banken		1 520 652	207 586
SUM OMLØPSMIDLER		**1 959 322**	**2 699 996**
SUM EIENDELER		**8 270 189**	**8 988 713**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-9 306 191	-4 702 852
SUM EGENKAPITAL		**-9 301 391**	**-4 698 052**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 632 084	11 038 654
Borettsinnskudd	18	1 366 000	1 366 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	72 044	51 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 070 128**	**12 456 114**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 388 622	1 190 982
Skyldige offentlige avgifter	20	2 865	31 408
Påløpte renter		72 627	2 797
Påløpte avdrag		31 873	0
Annen kortsiktig gjeld	21	5 465	5 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 501 452**	**1 230 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 270 189**	**8 988 713**

Pantstillelse	22	18 606 000	18 606 000
		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 19.04.2024
Styret i Jerikoveien 1 Borettslag

Anne Kari Valen/s/ Anders Kvanvig/s/ Simon Hagen Strand/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 227 363
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 227 363**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 215
Påløpte feriepenger	-5 465
Arbeidsgiveravgift	-35 494
SUM PERSONALKOSTNADER	**-79 174**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 198 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 200.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 438
OBOS Prosjekt AS	-71 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-62 775
SUM KONSULENTHONORAR	**-160 463**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-380 000
Andre konsulenthonorar	-9 625
Hovedentreprenør II	-4 114 065
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 503 690**
Drift/vedlikehold elektro	-7 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 623 398**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-101 828
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-101 828**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 894
Renhold ved firmaer	-114 412
Snørydding	-16 938
Andre fremmede tjenester	-629
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-1 388
Porto	-120
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 164**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 572
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 217
SUM FINANSINNTEKTER	**25 789**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 819
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-18 869
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 994
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 944
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-335 422
SUM FINANSKOSTNADER	**-690 048**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 237 000
SUM BYGNINGER	**6 237 000**

Tomten er festet fra Oslo kommune i 90 år fra 01.01.1977.
Gnr.113/bnr.52
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Prosjektledelse	948 750
Andre konsulent honorar	43 840
Div andre arbeider	170 000
Div andre arbeider	53 301
Hovedentreprenør I	2 164 057
Endringer	51 063
Hovedentreprenør II	5 310 799
Rydding	8 500
Kostnadsføring prosjekt	-8 750 309

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning tap på fordringer	-548 930
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-548 930**

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-7 238 963	
Nedbetalt tidligere	1 886 994	
Nedbetalt i år	278 869	
		-5 073 100
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	241 687	
Nedbetalt i år	1 258 313	
		0
OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	36 441	
Nedbetalt i år	1 463 559	
		0
OBOS banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	35 187	
Nedbetalt i år	4 464 813	
		0
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-9 648 512	
Nedbetalt i år	89528	
		-9 558 984
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 632 084**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1977	-1 366 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 366 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-72 044
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-72 044**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 785
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 865**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-5 465
Gebyrer	-35
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 465**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 366 000
Pantelån	14 632 084
Påløpte avdrag	31 873
TOTALT	**16 029 957**

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

Bygninger	6 237 000
TOTALT	**6 237 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer. 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. 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.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utskiftning av varmtvannsberedere	Ny asfalt mot garasjen
2023	Utbedring av betong i garasjeanlegg og boder	
2021-2022	Drenering og utbedring av betongdekket på torget	over garasjeanlegg og boder
2021	Rehabilitering gavlvegger	med tilleggsisolering, nye vinduer og ny kledning
2019	Nytt ventilasjonssystem	3 nye vifter satt inn
2018	Rehabilitering av yttertak	
2018	Innvendig oppussing av oppganger og skifte av postkasser.	Ny utgangsdør Nye ramper i garasjeanlegget
2017	Nye sikringsskap og lys i kjellerboder	Nytt callingsystem Internkontroll av brannsikkerhet med oppfølgende tiltak Skifte av garasjeport og vasking og ny oppmåling av garasjeplasser
2017	Kjøp av vedlikeholdsnøkkel fra OBOS	

Avtale vedrørende oppgaver som styreleder

Det er inngått en avtale om at Anne Kari Valen født xx.xx.xxxx er styreleder i Jerikoveien 1 Borettslag med 48 andelsleiligheter.

Vervet med 48 andelsleiligheter avlønnes med NOK 149.000 pr år. (eks arbeidsgiveravgift og feriepenger. Avtalen reguleres med KPI fra 2. halvår 2025.

Honoraret utbetales pr. tertiale til følgende datoer: 01.09.24, 01.12.24, 01.03.25 osv. fram til og med 01.05.26 med mindre vervet avsluttes innenfor styreperioden.

Eventuelle reise, oppholds - og bil kostnader dekkes i tillegg. Boligsameiet har tegnet styreansvarsforsikring i selskap Gjensidige med polisenummer 93223353.

Oppdragets omfang:

Oppdraget innbefatter normale lovpålagte styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Innkalling, opprettelse av agenda, møteledelse og referat i forbindelse med styremøter.
- Forberede generalforsamling/årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift.
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold og oppfølging av årshjul.
- Revidering/reforhandling av borettslagets kontrakter.
- Kommunikasjon, besvare henvendelser etter arbeidsfordeling og avklaring med øvrige styremedlemmer.
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Det gjøres oppmerksom på at det er inngått en avtale med næringsseksjonen i Sameiet Jerikoveien 1- 3 om at sameiet skal registreres og at det skal opprettes forretningsførsel for sameiet via OBOS. Ekstern styreleder vil også inngå som styrerepresentant i sameiet.

Utarbeidelse av bl.a vedlikeholdsplan og innkjøp av juridiske tjenester faller utenom denne avtalen.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales til
Kontonummer: xxxx xx xxxx

<u>Taushetserklæring</u>

Anne Kari Valen forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengelig gjøre overfor uvedkommende drifts- eller forretningsforhold og personopplysninger som skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til. Taushetsplikten gjelder også overfor ansatte i bedriften som ikke har behov for vedkommende informasjon i sitt arbeid.

Med dette menes også informasjon om oppdragsgivere og forretningsforbindelser og andre forhold som man blir kjent med. Om man fratrer i rollen som styreleder skal daglig leder sørge for at alt fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres eller tilintetgjøres på betryggende måte.

Oslo, 12.06.2024

Borettslagets/ sign. Styreleders sign

_____ _____

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
Selskapsnummer: 6475 **Selskapsnavn:** Jerikoveien 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Jerikoveien 1 Borettslag

Organisasjonsnummer: 948867222
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Lindeberg skole..

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitne foreslås Ole Teodor Jalland Schjerven.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 500.

Dette honoraret går til de to boende styremedlemmene. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht avtale som ble framlagt ved forrige generalforsamling som gjelder fram til valg 2024 (årlig beløp kr 118 000), samt iht ny avtale (årlig beløp kr 149 000) som gjelder fram til generalforsamling i 2025 dersom Anne Kari Valen blir valgt for en ny periode. For 2024 vil honorar da være iht budsjett 2024 på kr 207 000.

Det gjørs oppmerksom på at styreleder også er styrets representant i Sameiet Jerikoveien 1 -3. Honoraret gjenspeiler merarbeidet for denne rollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 73 500 i tillegg til honorar til ekstern styreleder iht avtaler.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Ved utsendelse av innkallingen, mangler det kandidat til styremedlem 2 år (ev. 1 år) og varamedlem 1 år. Dersom styret finner aktuell kandidat, vil det ettersendes informasjon om dette før generalforsamlingen.

Ekstern styreleder står på valg for en ny periode. Det fremlegges forslag til ny avtale som vil signeres av det nye styret dersom Anne Kari Valen velges for en ny periode.

Det gjøres oppmerksom på at det er inngått en avtale med næringsseksjonen i Sameiet Jerikoveien 1- 3 om at sameiet skal registreres og at det skal opprettes forretningsførsel for sameiet via OBOS. Dersom ekstern styreleder blir valgt i borettslaget, vil hun også inngå som styrerepresentant i sameiet. En stor del av styrevervet innenfor perioden 2022-2024 har dreid seg om rehabilitering av felles ansvar i sameiet. Kontrakten vil reflektere at arbeidet gjelder også rollen som borettslagets representant i sameiets styre.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Kari Valen

Følgende stilte til valg:
Anne Kari Valen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Asmir Grabovac

Følgende stilte til valg:
Asmir Grabovac

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Teodor Jalland Schjerven

Følgende stilte til valg:
Ole Teodor Jalland Schjerven

8. 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:
Anders Kvanvig

Følgende stilte til valg:
Anders Kvanvig

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Teodor Jalland Schjerven

Følgende stilte til valg:
Ole Teodor Jalland Schjerven

Vedtekter

For Jerikoveien 1 Borettslag, org nr. 948 867 222

Tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo (ELBO)

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. februar 1984, sist endret den 5. juni 2023.

ELBO fusjonerte 1.8.2016 med OBOS

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Jerikoveien 1Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag, Oslo, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner), kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har ELBO og EL, avdeling Oslo, rett til å eie inntil 10% av andelene.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektens punkt 4.2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
(4) 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.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3. Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverføring

4.1. Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2. Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(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 eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. 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.

6.2. 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.2. Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 opp til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem etter 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 navngitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for at 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 laget 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. borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4. Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3 (1).

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. 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.

9.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, 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.

JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av generalforsamlingen til Jerikoveien 1 borettslag 2002

Ytre orden:

1. Trapper, fellesrom og friareal må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler og lignende plasseres i de anviste rom.

2. Kjøretøyer parkeres i garasjen hvis du har leid plass, eller på gjesteparkeringen til borettslaget. Denne er merket, og ligger nedenfor senterets plasser.

3. Alt avfall legges på anviste steder. Instruks oppslått på søppelsjakten og ved søppelkassene må følges. Ved parkeringsplassene er det container for aviser og glass. Husk at det som kastes i søppelsjakta, må være godt innpakket.

4. Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra terrassen. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres på terrassen. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

5. I kjeller og oppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerboden på en slik måte at skade ikke påføres selve boden eller naboens eiendeler.

6. Leieboerne plikte å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover.

7. Ytterdørene skal være låst. Det henstilles til samtlige å være behjelpelige med dette.

Indre orden:

1. Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien. (Husleielovens §§ 5 - 1, 5 - 2 og 5 - 3)

2. Dyr som sjenerer andre leieboere, blir fjernet etter styrets anmodning.

3. Støy som for eksempel oppussing skal ikke forekomme etter klokka 22.00, og ikke etter 18.00 på lørdag. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikkøvelser avsluttes kl. 21.00.

4. Selv om du er glad i høy musikk, er det ikke sikkert naboen din liker det. Heng opp varsel hvis du skal ha selskap/fest slik at naboene dine vet om det. Vis hensyn!

5. Eventuelle klagemål som ikke kan avgjøres i minnelighet, kan bringes inn for styret.

11. april 2002

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

FA/LJ

KOPI

Oslo, den
12. januar 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Adresse: Gnr.113,bnr.52, ferdigattest 1-3. Oslo 10

Tomtenr.: 107022

Adkomst til: Nybygg

Antall boliger som omfattes av denne ferdigattest: 3.10.81

Bygningens art: Bolig/blokk med butikksenter m.m.

Bygherre: Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggmester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende: Overingeniør Harald Buhr, Holmenveien 19, Oslo 3

Overnevnte byggearbeid er utført under kontroll tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning blir det ikke funnet noe å bemerke.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg av kjelen og gjelder ikke for installasjoner av sanitærledninger, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For kontrollkommisjonen

Kr. Ingebretsen

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 113 jfr. 1—3 bestemmer at det skal anmeldes bygningsmessig og byggetekniske tiltak for bygning eller annen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Postboks 6597 Etterstad
0607 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2021
	201903249 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	JERIKOVEIEN 1	Eiendom:	113/52/0/0
Tiltakshaver:	LINDEBERG SENTER AS	Søker:	SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jerikoveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 12.03.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

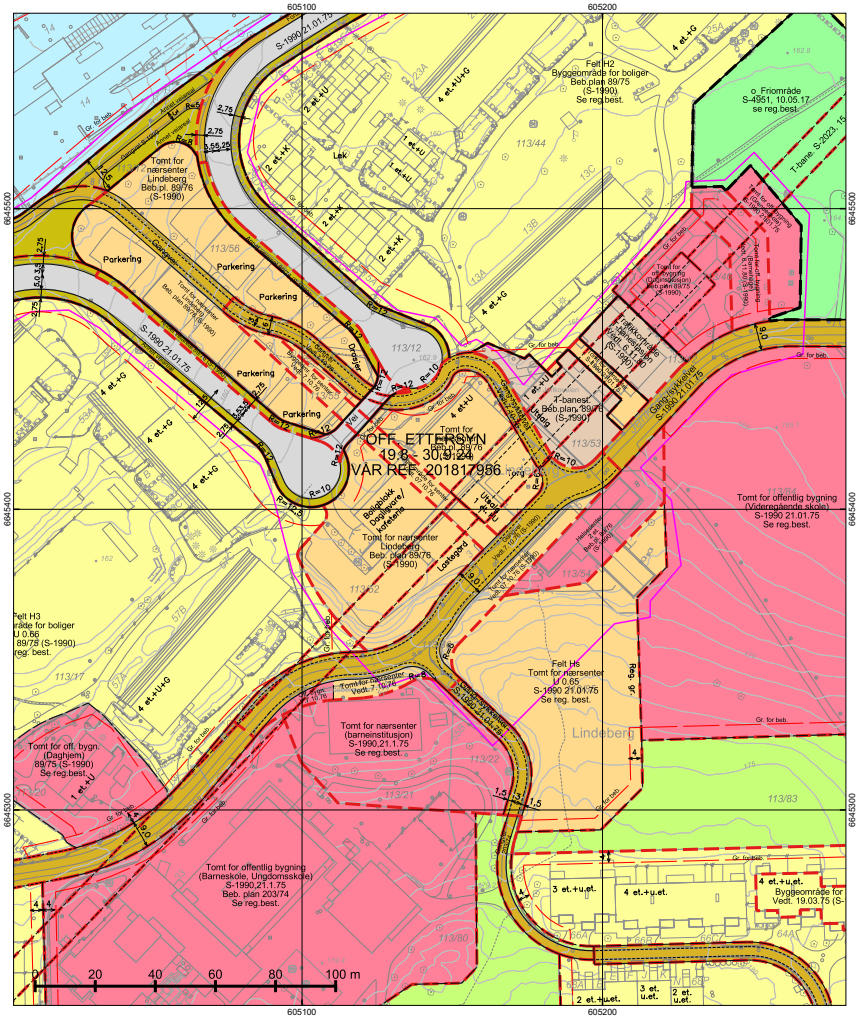
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LINDEBERG SENTER AS, Postboks 300 Skøyen, 0213 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140969/ 86509546
Deres ref.: 43921/ NAPE@MSNOP
Adresse: JERIKOVEIEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/52

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

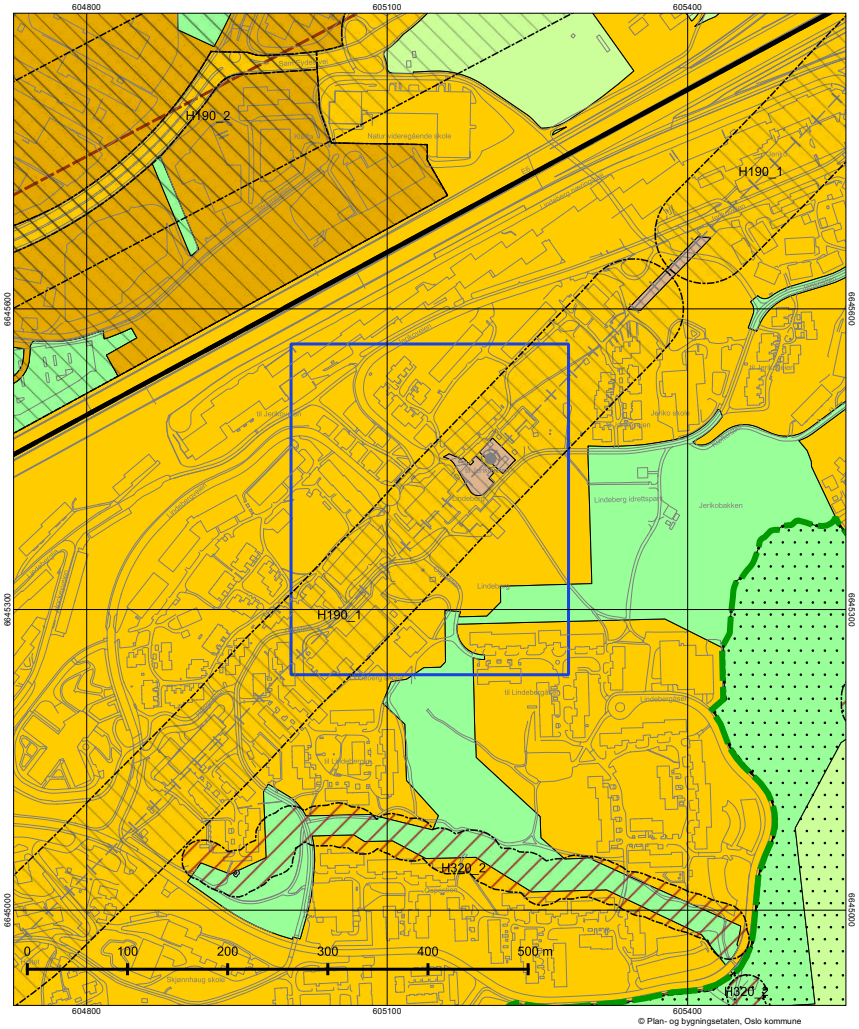
- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 146 - Forr./offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 3040 - Friområde

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse



Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140969/86509546
Deres ref.: 43921/ NAPE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0151/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jerikoveien 1 1067 OSLO

Betegnelse: Gnr 113, bnr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no