NORDVIK

Jerikoveien 55

3 soverom | 110 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jerikoveien 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og familievennlig 4-roms leilighet med enkel adkomst
*God standard *2 Bad *Stor terrasse (13 m²) *Egen garasjeplass

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 553 791,-**
Fellesgjeld	**154 295,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 240,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En stor terrasseleilighet (110 m²) med god planløsning som består av; romslig stue, stor terrasse med hyggelig utsyn og gode solforhold, separat kjøkken med stor spisesplass, tre gode soverom, to baderom pluss egen vaskesone, praktisk innvendig bod og matbod. Disponerer i tillegg egen garasjeplass

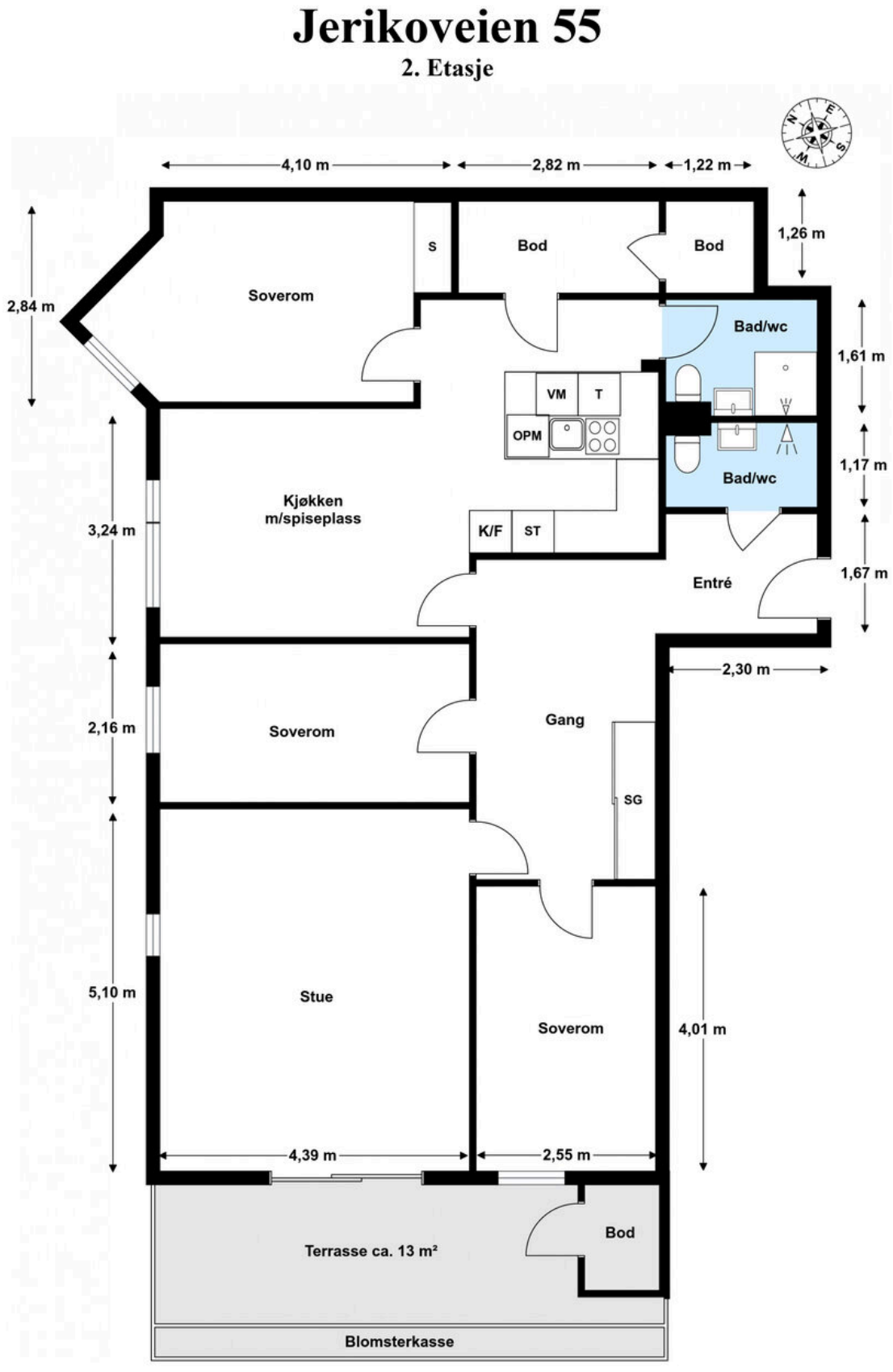
- Leiligheten ligger skjermet til i et barnevennlig og rolig område. Boligen er en del av familievennlige og populære Østre Lindeberg Borettslag med naturskjønne fellesarealer. Her vil man bo med utallige rekreasjonsmuligheter rett utenfor.

- Boligen ligger sentralt til, med umiddelbar nærhet til både buss og T-bane, butikker og treningssenter. Det er også enkel tilgang til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Hjertelig velkommen til visning!

Planløsning

Areal:
Total BRA-i: 110 kvm
Terrasse: 13 kvm



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS
































LIBERTA



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0073/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jerikoveien 55, 1067 OSLO
Gnr 112, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 221 i Østre Lindeberg Borettslag, org.nr. 954673413

Selger
Jamshed Aslam

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
154 295,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 544 295,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 553 791,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 563 291,- (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
1977

Etasje
2. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 110 kvm. - Entré, stue, kjøkken m/ spiseplass, 3 soverom, 2 baderom og 2 innvendige boder

TBA: 13 kvm. - Sydvestvendt terrasse

BRA-e: 16 kvm. - Garasjerom

Solforhold
Gode solforhold i stuen og på terrassen, ifølge selger.

Innhold
2. Etasje: Entré, stue, sydvestvendt terrasse, kjøkken m/ spiseplass, 3 soverom, 2 baderom og 2 innvendige boder.
Disponerer i tillegg en utebod (med tilgang fra terrassen) og egen garasjeplass.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Sentral og lett tilgjengelig beliggenhet.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Østmarka og tur til Ellingsrud.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Nabolaget er veldig rolig og barnevennlig med flere hyggelige barnefamilier.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Veldig bra nærmiljø. Barnehage, skole, bussholdeplass,

T-bane stasjon, Kiwi, Europris, Fresh Fitness rett i nærheten.

Standard
-Våtrom:
Baderom 1 ved entré ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.
Baderom 2 ved kjøkken ble også pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør av plast.

-Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål, ettgreps kjøkkenarmatur, samt opplegg og plass for oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Opprinnelig vaskeromsdel er slått sammen med kjøkkenet. Integrert Bosch induksjonstopp, samt integrert mikrobølgeovn og stekeovn med pyrolyse i høyskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. I 2018 ble frontene malt, og det ble oppgradert med ny kjøkkenøy, benkeplater, oppvaskkum og hvitevarer. Skapskrogene er av eldre årgang, alder er ukjent.

-Innvendig:
Gulvflater: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i boder, kjøkken, stue og på alle soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og tapet. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights på kjøkken. Malte betonghimlinger for øvrig. Hvite profilerte innerdører fra 2018, samt eldre malt, glatt dør (bod). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Plassbygd skap med profilerte fronter i hovedsoverom. Vegghengte skap med hvite, glatte fronter i bod. Iht. byggesakskyndig.

-Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannrør i plast er tilkoblet hovedstrekket i kobber. Tilgang til røranlegg og stoppekraner via inspeksjonsluke ved kjøkkenet. Vannrør i plast (rør-i-rør) er tilkoblet vannfordelerskap på bad/wc. Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket av avløpsrør er trolig av soil -/støpejern.

Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Elektrisk anlegg med panelovner og varmekabler på begge baderom. Downlights er installert på kjøkkenet og på begge baderom. TV- og internett-tilkobling er tilgjengelig.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang og inneholder 63 A hovedbryter, hovedsikring samt fordelingskurser med automatsikringer.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten disponerer egen garasjeplass med opplegg for EL-billader montert.
Det er også gode muligheter for gjesteparkering rett utenfor boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av badene samt installasjon av downlights på kjøkkenet m.m. For øvrig er det ukjent.
Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumenter ligger i bolig mappe.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumenter på sveise membran er i bolig mappe.

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

Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bilder på alt bygge konstruksjon ligger i bolig mappe.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak i kjøkken sinke ned for spotter og oppgraderte kjøkken

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør og fordeling skap i bad.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: endring i kjøkken side

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Vanlig bruk slitasje

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Terrasseblokk over 3 etasjer oppført i 1977. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betong samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Fasader ble rehabilitert i perioden 2006-2008. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med linoleumsbelegg. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006 og 2011. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2006. B30 brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1977. Døren er malt og profilert på innsiden. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 13 m². Balkongdekke i betong med slukrenne. Støpt blomsterkasse i front. Panelt yttervegg mot stue og utebod. Skillevegg i frostet glass. Det er montert manuelt betjent solmarkise, utelampe og stikkontakt. Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 26.04.2026.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

TG2 - Utvendig > Dører - Entrédør:
Beskrivelse
B30 brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1977. Døren er malt og profilert på innsiden.
Årstall: 1977 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig bruksslitasje som følge av alder. Dørhåndtaket er løst. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Innvendig > Overflater:
Beskrivelse
Gulvflater: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i boder, kjøkken, stue og på alle soverommene.
Veggflater: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og tapet.
Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights på kjøkken. Malte betonghimlinger for øvrig.
Vedlikehold: Nytt gulv og himling med downlights på kjøkken i 2018. Overflater malt i flere rom i 2018.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist bomlyd i enkelte gulvfliser i entré/gang. Laminatgulv i enkelte rom har svelling i skjøter. Veggflater har stedvis bruksmerker og mindre sår. Det er stedvis slitasje på listverk.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG2 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller i betong.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i et soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 23 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet.

På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Innvendig > Innvendige dører:
Beskrivelse
Hvite profilerte innerdører fra 2018, samt eldre malt, glatt dør (bod). Malte karmer og dørgerikter. Flere innerdører ble skiftet i 2018.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler. Stedvis glipper i listverk. Eldre dør til bod. Innerdører til begge bad har svelleskade i nedkant.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Innvendig > Andre innvendige forhold:
Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Plassbygd skap med profilerte fronter i hovedsoverom. Vegghengte skap med hvite, glatte fronter i bod.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis synlige bruksslitasje på skapstammer, overflater og fronter som følge av alder.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone (kravet er minimum 25 mm). Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.
Årstall: 2018 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretaes lokal utbedring
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.
Årstall: 2018 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Vurdering av avvik:
- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
Konsekvens/tiltak
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.
Årstall: 2018 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen. Flis- og fugearbeidet fremstår med noe ufagmessig utførelse. Det er stedvis sprang i fliser og flisfuger, samt ujevnt påførte fuger.
Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 38 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.
Årstall: 2018 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen.
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør av plast.
Årstall: 2018 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:
Dusjdørene mangler subbe- og tetningslister.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TG2 - Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Vurdering av avvik:
- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.
Konsekvens/tiltak
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

TG2 - Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål, ettgreps kjøkkenarmatur, samt opplegg og plass for oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Opprinnelig vaskeromsdel er slått sammen med kjøkkenet. Integrert Bosch induksjonstopp, samt integrert mikrobølgeovn og stekeovn med pyrolyse i høyskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. I 2018 ble frontene malt, og det ble oppgradert med ny kjøkkenøy, benkeplater, oppvaskkum og hvitevarer. Skapskrogene er av eldre årgang, alder er ukjent.
Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis lokale bruksmerker og bruksslitasje på enkelte overflater og fronter. Benkeplaten ved oppvaskmaskin har svelleskade på undersiden.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TGIU - Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

TGIU - Utvendig > Andre utvendige forhold:
Beskrivelse
Terrasseblokk over 3 etasjer oppført i 1977. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betong samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Fasader ble rehabilitert i perioden 2006-2008. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med linoleumsbelegg. Type og mengde

isolasjon er ikke kjent, men antas utført i henhold til byggeårets normer og forskriftskrav.

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

-Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget.
-Det gjøres oppmerksom på at EL-billader ikke medfølger salget.

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
G - rød

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming i leiligheten med panelovner. Det er varmekabler på begge baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha en strømutgift på ca. 600 til 1500 pr. måned avhengig av årstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 240,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fibernett, garasjeplass, trappevask, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, diverse honorarer m.m.

Fordeles slik:
Diverse felleskostnader kr. 5 756
TV/bredbånd kr. 369
Trappevask kr. 115

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 374 699,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 498 794,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Østre Lindeberg Borettslag (org.nr: 954 673 413)
-Ligger i bydel Alna.
-Består av 321 leiligheter.
-Fordelt på 10 blokker og 19 småhus.
-Med adresser Jerikoveien 41-63 og Kløfterhagen 1-39.
-Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser, samt gjesteparkering.

Vedlikehold i borettslaget de senere år:
2015: Maling av blokker og rekkverk.
2014: Asfaltering. Maling av rekkehusene.
2012: Større dreneringsjobb i Jerikoveien 43.
2011: Felling av trær på fellesområdet. Rensing av ventilasjonsanlegget i blokkene. Innkjøp av traktor og annet mindre utstyr.
2010: Nye tregarasjer i Jerikoveien. Maling av gjerder. Ny garasjeport øvre plan Kløfterhagen. Nye brannslukningsapparater i garasjeanlegg. Skiftet til nye stoppekraner for utekraner rekkehus. Montert sklisikring rekkehus etter pålegg fra Oslo kommune Brann- og redningsetaten. Utbedret veien ved Jerikoveien 49 og 51.
2009: Oppgradert lekeplasser. Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås i inngangsdører og sykkelboder i blokkene, nye søppelkasser i hele borettslaget. Nye gjerder. Nye varmtvannsberedere i blokkene. Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.
2008/09: Rehabilitert garasjeanlegg i Kløfterhagen 9. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse av garasjeanlegg/grunnmur i Kløfterhagen 9.
2008: Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås.
2006-2008: Fasaderehabilitering av blokker og rekkehus.
2005: Nye stoppekraner.
2004: Byttet postkasser i blokkene. Ombygging til kunstgress på fotballbanen.
1996: Rehabilitering av velferdsrommet med nye møbler.

1993/94: Nye tak på rekkehusene.
1994: Montering av porttelefoner i blokkene.
1993: Kabelanlegget skiftet til bredbånd.
1991/92/93: Fullstendig betongrehabilitering/oppussing av blokkene.

Vedtekter, husordensregler, årsmøtedokumenter og øvrige relevante dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og de øvrige medlemmene i OBOS har forkjøpsrett.

Kontakt megler 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 154 295,-pr. 01.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207680710
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 45 383 507,00
Innfrielsesdato: 30.04.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader, med 6 måneders oppsigelsestid.

Fellesformue
Kr 14 736,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 2.798.092. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd/underskudd på kroner 2 764 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Andelseier har ansvar for å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Det er båndplikt for hunder som luftes på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 82174384

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 142 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder. Asfaltert adkomst-, internveier og parkeringsarealer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Lindeberg/Furuset i Bydel Alna. Området byr på en god kombinasjon av grønne omgivelser, servicetilbud og praktiske hverdagsfasiliteter. I nærområdet finnes blant annet skole, barnehager, lekeområder og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også kort vei til Østmarka, som byr på turstier, skiløyper, badevann og helårs friluftsmuligheter.

For daglige gjøremål er det enkel tilgang til både Lindeberg Senter og Furuset Senter, hvor man finner et godt utvalg butikker og servicetilbud, herunder dagligvare, apotek, spisesteder, treningssenter, bibliotek, helsetjenester og øvrige hverdagsfasiliteter. Området passer godt for deg som ønsker en rolig og grønn beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til kollektivtransport og sentrale servicetilbud.

Omtrent 10 km nordøst for Oslo sentrum, gir svært enkel tilgang til E6. Det tar ca. 10 minutter med bil til sentrum og omtrent 30 minutter til Gardermoen.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med blokker, rekkehus og småhus, samt tilhørende grøntarealer og internveier. Bebyggelsen er typisk for området, med romslige uteområder, lekeplasser og grønne fellesarealer mellom boligene. Området fremstår som oversiktlig og veletablert, med en praktisk plassering i nærheten av skoler, servicetilbud og kollektivknutepunkter.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivmuligheter med kort gangavstand til både buss og T-bane. Fra nærliggende holdeplasser er det gode forbindelser videre mot blant annet Furuset, Helsfyr, Oslo sentrum og øvrige deler av

byen. T-banen gir en enkel og effektiv reisevei mot sentrale knutepunkter, mens bussforbindelser i området supplerer kollektivtilbudet lokalt og regionalt. Området egner seg derfor godt for pendlere og andre som ønsker å benytte offentlig transport i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.11.1980.

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

Det foreligger byggetegninger datert 20.10.1980, disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

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

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

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202523290
Lindeberg næringsvei 28 - utvidelse av eksisterende rampe for varelevering

Saksnummer
202605168
Kløfterhagen 23 B - rehabilitering av bad

Saksnummer
202602376
Lindeberg næringsvei 26 - bruksendring fra kontor til forsamlingslokale

Saksnummer
202510323
Lindeberg Næringsvei 26 - bruksendring fra kontor til forsamlingslokale

Saksnummer
202508198
Lindeberg næringsvei 26 (tidligere Jerikoveien 26) - bruksendring fra kontor til forsamlingslokale

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

301/112/63:
24.06.1976 - Dokumentnr: 13751 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

24.06.1976 - Dokumentnr: 13752 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.09.1977 - Dokumentnr: 21497 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. carport
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

16.07.1986 - Dokumentnr: 42985 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2010 - Dokumentnr: 645375 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
for garasjeanlegg
Med flere bestemmelser
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

22.08.1975 - Dokumentnr: 15546 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:112 Bnr:45

05.03.1980 - Dokumentnr: 924316 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 113 BNR 23

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører Obos (ca. pris) kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. plantegning fra takstmann kr. 11 000,-

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 7. juni 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jerikoveien 55

Nabolaget Kløfterhagen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	3 min 0.2 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 5.1 km
Kuben videregående skole	10 min

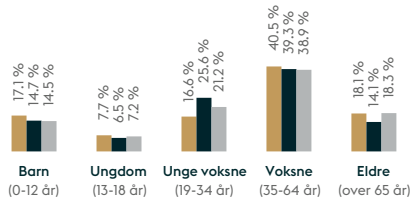
Offentlig transport

Jeriko skole Linje 2N, 79	3 min 0.3 km
Lindeberg Linje 2	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Jeriko private friluftsbarneha... 14 barn	1 min 0.1 km
Kløfterhagen barnehage (2-5 år... 11 barn	1 min 0.1 km
Trøste og Bære barnehage (1-5 ... 23 barn	1 min 0.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfterhagen	1 225	509
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Jeriko skole	2 min
Lindeberg kunstgressbane	5 min
Fresh Fitness Lindeberg	4 min
Mudo Furuset	15 min

«Lite trafikk og lite støy, fine turmuligheter og nærhet til buss og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Jerikoveien 55 , 1067 OSLO
OSLO kommune
gnr. 112, bnr. 63
Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4461 **Eiendomsverdi ref nr:** MK6017

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i terrasseblokk oppført i 1977. Datidens byggeforskrifter ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré/gang, 2 bad/wc, 2 boder, 3 soverom, kjøkken med spiseplass og stue. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt terrasse på ca. 13 m² og utebod på ca. 2 m². I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass i felles rekkegarasje.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2006: Utskiftning av vinduer
2006: Utskiftning av terrassedør
2011: Utskiftning av vindu i et soverom
2018: Oppussing av begge bad/wc
2018: Nytt vannfordelerskap og rør-i-rør til begge bad/wc
2018: Kjøkkeninnredningen ble malt, samt oppgradert med ny kjøkkenøy, benkeplater, oppvaskkum og hvitevarer
2018: Nytt gulv og himling med downlights på kjøkken
2018: Byttet flere innerdører
2018: Malt overflater i flere rom
2018: Montert flere nye panelovner
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Terrasseblokk over 3 etasjer oppført i 1977. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betong samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Fasader ble rehabilitert i perioden 2006-2008. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med linoleumsbelegg. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006 og 2011. Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2006. B30 brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1977. Døren er malt og profilert på innsiden. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 13 m². Balkongdekke i betong med slukrenne. Støpt blomsterkasse i front. Panelt yttervegg mot stue og utebod. Skillevegg i frostet glass. Det er montert manuelt betjent solmarkise, utelampe og stikkontakt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i boder, kjøkken, stue og på alle soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og tapet. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights på kjøkken. Malte betonghimlinger for øvrig. Hvite profilerte innerdører fra 2018, samt eldre malt, glatt dør (bod). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Plassbygd skap med profilerte fronter i hovedsoverom. Vegghengte skap med hvite, glatte fronter i bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1 ved entré ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Bad/wc 2 ved kjøkken ble pusset opp i 2018. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål, ettgreps kjøkkenarmatur, samt opplegg og plass for oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Opprinnelig vaskeromsdel er slått sammen med kjøkkenet. Integrert Bosch induksjonstopp, samt integrert mikrobølgeovn og stekeovn med pyrolyse i høyskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. I 2018 ble frontene malt, og det ble oppgradert med ny kjøkkenøy, benkeplater, oppvaskkum og hvitevarer. Skapskrogene er av eldre årgang, alder er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannrør i plast er tilkoblet hovedstrekket i kobber. Tilgang til røranlegg og stoppekraner via inspeksjonsluke ved kjøkkenet. Vannrør i plast (rør-i-rør) er tilkoblet vannfordelerskap på bad/wc. Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket av avløpsrør er trolig av soil -/støpejern. Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Elektrisk anlegg med panelovner og varmekabler på begge bad/wc. Downlights er installert på kjøkkenet og på begge bad/wc. TV- og internett-tilkobling er tilgjengelig. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang og inneholder 63 A hovedbryter, hovedsikring samt fordelingskurser med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

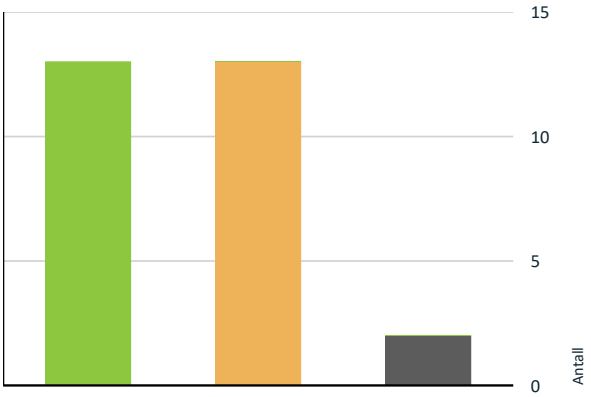
Det foreligger byggetegning datert 22.06.1976. Opprinnelig skillevegg/lettvegg mellom kjøkken og vaskeromsdel er fjernet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - Entrédør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2006 og 2011. Malte karmer og listverk. Vinduer ble skiftet ut i 2006, samt ett soveromsvindu i 2011. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2006. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse på ca. 13 m². Balkongdekke i betong med slukrenne. Støpt blomsterkasse i front. Panelt yttervegg mot stue og utebod. Skillevegg i frostet glass. Det er montert manuelt betjent solmarkise, utelampe og stikkontakt. Merknad: Balkonggulvet har noe misfarging, og solmarkisen har noe slitasje på duken. For øvrig normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Dører - Entrédør

Beskrivelse

B30 brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1977. Døren er malt og profilert på innsiden.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig bruksslitasje som følge av alder. Dørhåndtaket er løst. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Terrasseblokk over 3 etasjer oppført i 1977. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i støpt armert betong. Yttervegger i murverk-/betong samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein og kledd med trepanel. Fasader ble rehabilitert i perioden 2006-2008. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med linoleumsbelegg. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men antas utført i henhold til byggeårets normer og forskriftskrav.

Vedlikehold i borettslaget de senere år:
2015: Maling av blokker og rekkverk.
2014: Asfaltering. Maling av rekkehusene.
2012: Større dreneringsjobb i Jerikoveien 43.
2011: Felling av trær på fellesområdet. Rensing av ventilasjonsanlegget i blokkene. Innkjøp av traktor og annet mindre utstyr.
2010: Nye tregarasjer i Jerikoveien. Maling av gjerder. Ny garasjeport øvre plan Kløfterhagen. Nye brannslukningsapparater i garasjeanlegg. Skiftet til nye stoppekraner for utekraner rekkehus. Montert sklisikring rekkehus etter pålegg fra Oslo kommune Brann- og redningsetaten. Utbedret veien ved Jerikoveien 49 og 51.
2009: Oppgradert lekeplasser. Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås i inngangsdører og sykkelboder i blokkene, nye søppelkasser i hele borettslaget. Nye gjerder. Nye varmtvannsberedere i blokkene. Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.
2008/09: Rehabilitert garasjeanlegg i Kløfterhagen 9. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse av garasjeanlegg/grunnmur i Kløfterhagen 9.
2008: Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås.
2006-2008: Fasaderehabilitering av blokker og rekkehus.
2005: Nye stoppekraner.
2004: Byttet postkasser i blokkene. Ombygging til kunstgress på fotballbanen.
1996: Rehabilitering av velferdsrommet med nye møbler.
1993/94: Nye tak på rekkehusene.
1994: Montering av porttelefoner i blokkene.
1993: Kabelanlegget skiftet til bredbånd.
1991/92/93: Fullstendig betongrehabilitering/oppussing av blokkene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i boder, kjøkken, stue og på alle soverommene.

Veggflater: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og tapet.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights på kjøkken. Malte betonghimlinger for øvrig.

Vedlikehold: Nytt gulv og himling med downlights på kjøkken i 2018. Overflater malt i flere rom i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte gulvfliser i entré/gang. Laminatgulv i enkelte rom har svelling i skjøter. Veggflater har stedvis bruksmerker og mindre sår. Det er stedvis slitasje på listverk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Veggflater har stedvis bruksmerker og mindre sår



Veggflater har stedvis bruksmerker og mindre sår

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. På tilfeldige steder i et soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 23 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører fra 2018, samt eldre malt, glatt dør (bod). Malte karmer og dørgerikter. Flere innerdører ble skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler. Stedvis glipper i listverk. Eldre dør til bod. Innerdører til begge bad har svelleskade i nedkant.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Innerdører til begge bad har svelleskade i nedkant.



Innerdører til begge bad har svelleskade i nedkant.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang. Plassbygd skap med profilerte fronter i hovedsoverom. Vegghengte skap med hvite, glatte fronter i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksslitasje på skapstammer, overflater og fronter som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 1 ved entré ble pusset opp i 2018. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon i Boligmappa. Det ble fremvist dokumentasjon på membran. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone (kravet er minimum 25 mm). Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 101 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende banemembran er synlig under klemringen i sluket. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er påført smøremembran på veggene. Det foreligger dokumentasjon fra utførende, Membran Teknikk AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med sorte, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 2 ved kjøkken ble pusset opp i 2018. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon i Boligmappa. Det ble fremvist dokumentasjon på membran. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen. Flis- og fugearbeidet fremstår med noe ufagmessig utførelse. Det er stedvis sprang i fliser og flisfuger, samt ujevnt påførte fuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 38 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis misfargede flisfuger, primært i dusjsonen. Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

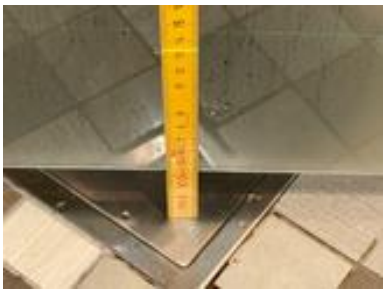
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 9 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 134 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende banemembran er synlig under klemringen i sluket. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er påført smøremembran på veggene. Det foreligger dokumentasjon fra utførende, Membran Teknikk AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjulte vannrør av plast, type rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett. Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Dusjdørene mangler subbe- og tetningslister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Vurdering av avvik:

• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Kjøkkenøy i samme utførelse med nedfelt oppvaskkum i stål, ettgreps kjøkkenarmatur, samt opplegg og plass for oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Opprinnelig vaskeromsdel er slått sammen med kjøkkenet. Integrert Bosch induksjonstopp, samt integrert mikrobølgeovn og stekeovn med pyrolyse i høyskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. I 2018 ble frontene malt, og det ble oppgradert med ny kjøkkenøy, benkeplater, oppvaskkum og hvitevarer. Skapskrogene er av eldre årgang, alder er ukjent.

Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis lokale bruksmerker og bruksslitasje på enkelte overflater og fronter. Benkeplaten ved oppvaskmaskin har svelleskade på undersiden.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det felles mekanisk avtrekk. TG1 er gitt basert på en helhetlig vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannrør i plast er tilkoblet hovedstrekket i kobber. Tilgang til røranlegg og stoppekraner via inspeksjonsluke ved kjøkkenet. Vannrør i plast (rør-i-rør) er tilkoblet vannfordelerskap på bad/wc. Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Deler av røranlegget ble fornyet i 2018. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap



Inspeksjonsluke i kjøkken



Røranlegg i kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Hovedstrekket av avløpsrør er trolig av soil-/støpejern. Deler av røranlegget ble fornyet i 2018. Hovedstrekket er borettslagets ansvarsområde. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. faller utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med panelovner og varmekabler på begge bad/wc. Downlights er installert på kjøkkenet og på begge bad/wc. TV- og internett-tilkobling er tilgjengelig. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang og inneholder 63 A hovedbryter, hovedsikring samt fordelingskurser med automatsikringer. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke gjennomført noen total rehabilitering av elektrisk anlegg i leiligheten.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av badene samt installasjon av downlights på kjøkkenet m.m. For øvrig er det ukjent.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Terrasse: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,53 m (høyde til blomsterkasse).

Dagens krav tilsier at høyden på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverket ha en høyde på minimum 1,2 m. Åpninger i rekkverket skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjerommet ble målt til ca. 16 m². Støpt betongsåle og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Innvendig panelt skillevegg mot naboparkering. Motorisert leddport i aluminium/stål. Det er innlagt strøm og lys. Det er opplegg for elbillader (ladeboks er ikke montert). Lagringsplass i bakkant av garasjen.

Merknad: Ringmuren har utvendig løs overflatepuss. Trekledningen har stedvis slitasje. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes over tid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	110	2		112	13
SUM	**110**	**2**			**13**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré/gang, bad/wc 1, bad/wc 2, bod 1, bod 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken m/spiseplass, stue	Utebod	

Kommentar

2.Etasje: Entré/gang, 2 bad/wc, 2 boder, 3 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt terrasse på ca. 13 m² (TBA) og utebod på ca. 2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 22.06.1976. Opprinnelig skillevegg/lettvegg mellom kjøkken og vaskeromsdel er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom på ca. 16 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Jamshed Aslam	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	112	63		0	10142.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Jerikoveien 55

Hjemmelshaver
Østre Lindeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2148/Østre Lindeberg Borettslag	954673413	2148	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jamshed Aslam

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
221	100	51 900	14 736	*31.12.2025*	154 295	*01.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i terrasseblokk beliggende i et veletablert og attraktiv boligområde på Lindeberg i Oslo kommune. Borettslaget nær grensen til Østmarka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, turstier, lysløyper, bade- og fiskevann m.m. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser. Gangavstand til Kiwi butikk ved innkjøringen til borettslaget og Lindeberg senter. Kort avstand til Coop OBS Alna, Ikea, Alna Senter, Tveita Senter og Bryn Senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet finnes fritidsaktiviteter som bla. ballbaner, skitrekk i Jerikobakken, Nordre Lindeberg gård, svømmehall på Furuset og Furuset Forum med is- og håndballhall. Leiligheten ligger ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum med enkel adkomst til E6. Ca. 10 min. med bil til Oslo sentrum og ca. 30 min. Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget (gjeldende gnr.112 og bnr. 63) på ca. 10.142 m² opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder. Asfaltert adkomst-, internveier og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter utgjør kr. 6.240,- pr.mnd (inkl.bla. felleskostnader, varmtvann, kabel-tv og internett, trappevask, vaktmester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og nedbetaling av andel fellesgjeld m.m).

Parkering: Boligen disponerer 1 garasjeplass i felles rekkegarasje. Det er lagt opp strøm som muliggjør ettermontering av elbil-lader. Borettslaget har 10 garasjeplasser og 29 parkeringsplasser for utleie, som fordeles etter ansiennitet på liste. Det er etablert ladestasjon for El-bil ved borettslagets gjesteparkering i Jerikoveien. Forøvrig gateparkering langs Kløfterhagen og gjesteparkering ved enden av garasjerekkene.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Østre Lindeberg Borettslag består av i alt 321 andelsleiligheter fordelt på 10 blokker og 19 småhus med adresser Jerikovn 43-63 og Kløfterhagen 1-39. Borettslaget består av Gnr. 112 og Bnr. 63, 64 og 65 med samlet tomteareal på ca. 59.056 m².

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	82174384			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	20.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	28.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.04.2026	Eier fremviste egenerklæring	Fremvist		Nei
Eier	28.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	13.04.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MK6017

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jamshed Aslam	9578-5999-4-856309	2026-04-13 12:32:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
64-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jerikoveien 55, 1067 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Jamshed Aslam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Borretslaget
Forsikret i: Gjensidgie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumenter ligger i bolig mappe.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumenter på sveise membran er i bolig mappe.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bilder på alt bygge konstruksjon ligger i bolig mappe.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak i kjøkken sinke ned for spotter og oppgraderte kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør og fordeling skap i bad.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: endring i kjøkken side

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borrettslag utforer ventilasjon kontroll.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vanlig bruk slitasje

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dere kan spørre borretslag/styre

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0073/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jamshed Aslam	**2026-04-13**

Identifikasjon

Jamshed Aslam

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 468
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
14. april 2026 kl. 18:00, Jeriko skole, gymsalen..

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kompensasjon til miljøutvalget
8. Forslag om sykkelstativer/-boder for vi som bor i blokkene
9. Forslag om å justere makshøyde og maksstørrelse for bod/redskapsbod
10. Forslag om forbedring av avfallshåndtering
11. Oppussing av oppganger i blokkene og drenering ved rekkehus
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomitè
15. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Ingvar Holten 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0468 Østre Lindeberg Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0468 Årsregnskap 2025 Østre Lindeberg brl.s.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450.000,-

Sak 7

Kompensasjon til miljøutvalget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Miljøutvalget jobber frivillig, og har tradisjonelt hatt to eller tre arrangementer, herunder utekino, og julegrantenning.

Styrets innstilling

De enkelte medlemmene i Miljøutvalget kompenseres opp til den gjeldende skattefrie grense, som er kr 1000,-

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at medlemmene i miljøutvalget kompenseres med kr 1000,-.

Sak 8

Forslag om sykkelstativer/-boder for vi som bor i blokkene

Forslag fremmet av:
Knut Einar Hovden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme ølbl's svake innstilling på miljøfronten, spesifikt mtp mangel av sykkelstativer/-boder, ifb. med alle vi som bor i blokkene. Det er 135 leiligheter, hvorav de aller fleste har 1, eller flere sykler. Jeg ønsker at styret vil prioritere dette. Dette må da være en god sak for miljøgruppa? Kan vise til våre nærliggende borettslag, som har løsninger i denne sammenheng.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det er fremstilt. Dagens situasjon er at det i stor grad er hensatte sykler og annet utstyr i bodene som tar opp plassen. Dette er, og har vært, et vedvarende problem.

Forslag til vedtak

Styret vil fasilitere et beboermøte, der andelseiere med engasjement i saken, kan danne en arbeidsgruppe med formål om å finne praktiske løsninger.

Sak 9

Forslag om å justere makshøyde og maksstørrelse for bod/redskapsbod

Forslag fremmet av:
Christian M. Thoresen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

2.1: Justere makshøyde for bod/redskapsbod

Bakgrunn
Ønsker å sette opp en bod i tilknytning til vårt rekkehus. Med ti tommeltotter har jeg ikke mulighet til å bygge redskapsbod fra bunnen av, og er avhengig av en ferdigløsning. Mønetak er estetisk å foretrekke, men de fleste har møne som er høyere enn maksgrensen på 2,2m. Flere modeller å velge blant med skråtak eller flatt tak, men disse vil ikke være like estetisk pene for borettslaget som helhet. Ønsker derfor å endre reglene slik at bod med mønetak kan ha høyere møne så lenge takfoten er lav nok.

Dagens krav i tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag:
Maksimal høyde 2,2m

Forslag til nytt høydekrav for bod:
Ved mønetak, maksimal høyde 2,5m ved mønet, og maksimal høyde ved takfot på 2,1m
Ved flatt tak eller skråtak, maksimal høyde 2,2m

2.2 Øke maksstørrelse for bod/redskapsbod

Bakgrunn
Ved valg av ferdigmodeller er det et mye større utvalg på drøye 6 kvadratmeter. Foreslår derfor at vi øker maksgrensen til 7 kvadratmeter for bod/redskapsbod for flere valgmuligheter for å finne den optimale løsningen for estetisk pen og funksjonell bod. Selv med økning til 7 kvadratmeter vil bodene fortsatt være små og ikke ruvende i hagene.

Dagens krav i tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag: Inntil 6 m² uten grunnmur/støpt såle e.l.

Forslag til nytt kvadratmeterkrav for bod: Inntil 7 m² uten grunnmur/støpt såle e.l.

Styrets innstilling

Dagens bestemmelse er fastsatt for å sikre et helhetlig uttrykk i området, samt for å unngå at bodene blir dominerende i uteareale ne. Styret støtter likevel forslaget for å få sammenfallende målkrav for bod og drivhus.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i målkrav for bod og drivhus i Tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag: Krav til bod: - Inntil 7 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,5 meter uten grunnmur/støpt såle e.l. Krav til drivhus: - Inntil 7 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,5 meter.

Sak 10

Forslag om forbedring av avfallshåndtering

Forslag fremmet av:
Kathleen B Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Nåværende avfallsløsning med nedgravde containere kan være utfordrende for enkelte beboere, særlig eldre, bevegelseshemmede, småbarnsforeldre eller personer med midlertidige begrensninger. Avstanden til containerne og vekten på avfallet kan gjøre håndteringen tungvint.

Forslag:
Generalforsamlingen bes vurdere følgende tiltak for å gjøre avfallshåndteringen mer tilgjengelig, trygg og praktisk:

1. Kartlegging av behov og utfordringer: Gjennomføre en enkel spørreundersøkelse eller invitere til et beboermøte for å få oversikt over eventuelle utfordringer knyttet til dagens løsning.

2. Tilrettelegging for beboere med ulike behov: Vurdere mindre beholdere som er lettere å håndtere, eller tilgang på traller/handlevogner for transport av avfall. Eventuelt se på muligheten for en ordning med henting fra dør for beboere som har vanskeligheter med å gå langt eller bære tungt, enten midlertidig eller permanent.

3. Dialog med kommunen eller renovasjonsselskapet.

Styret kan vurdere å ta kontakt for å undersøke alternative løsninger, som for eksempel hyppigere tømming eller andre praktiske tiltak som kan redusere belastningen for beboere.

Begrunnelse:
Tiltakene vil bidra til å gjøre avfallshåndteringen mer tilgjengelig og rettferdig for alle beboere, samt styrke fellesskapet og trivselen i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dagens løsning med nedgravde avfallscontainere er godt etablert, effektiv og plassbesparende. Oslo kommune anbefaler dette til borettslag for å forbedre avfallshåndtering, redusere lukt og øke kildesortering.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen støtter styrets innstilling

Sak 11

Oppussing av oppganger i blokkene og drenering ved rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og redegjørelse
Styret har over tid registrert et økende behov for vedlikehold og oppgradering av fellesarealer og bygningsmessige forhold i borettslaget. Oppgangene i blokkene fremstår i dag som slitte og har etter det styret er kjent med ikke vært renovert siden byggeåret. Overflater, vegger, gulv og øvrige elementer bærer preg av lang tids bruk. Styret vurderer derfor at det er behov for oppussing for å opprettholde en tilfredsstillende standard, samt ivareta bomiljø og bygningsmessig verdi.

Når det gjelder rekkehusene, er det registrert utfordringer knyttet til fukt i kjeller/grunn. Styret vurderer at eksisterende drenering ikke fungerer tilfredsstillende flere steder, og at det derfor er behov for tiltak i form av ny eller forbedret drenering for å redusere risiko for fuktproblemer og skader på bygningsmassen.

På bakgrunn av dette foreslår styret at det arbeides videre med begge prosjektene ved å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører.

Kostnadsramme og finansiering
Styret foreslår at det settes en samlet kostnadsramme på inntil kr 12 000 000 for prosjektene. Prosjektene foreslås finansiert gjennom et rammelån, og en økning i felleskostnader på inntil kr 300 per husstand per måned.

Endelig kostnad vil avhenge av tilbudene som mottas etter anbudsrunde.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre oppussing av oppgangene i blokkene, samt drenering av aktuelle områder, innenfor en samlet kostnadsramme på inntil kr 12 000 000. Tiltakene finansieres gjennom et rammelån og planlegges ferdigstilt innen utløpet av 2027. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og iverksette prosjektene innenfor vedtatt kostnadsramme.

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Holten

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

- Nina Svendsen
- Yasir Khan

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

- Hassan Buhmide
- Imran Ahmed

- Marius Stølen Navjord

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Holten

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

- Yasir Khan

Sak 14

Valg av valgkomitè

Det har ikke lyktes å finne nye kandidater til valgkomiteen. Personer som ønsker å hjelpe borettslaget med å inneha dette vervet kan melde seg på GF.

Roller og kandidater

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

- 1 x
- 2 x
- 3 x

Sak 15

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Cecilie Prestrud
- Helene Halsnes Bjerke
- Patrick Sanchez Skarnes

- Patrick Shaw Iversen

Styrets årsrapport

Østre Lindeberg Borettslag har igjen hatt et aktivt år.

Generelt er det god atmosfære mellom beboerne med noen få unntak. Styret antar å være kjent med de potensielle konfliktene. Langt de fleste er fornøyd med sin bosituasjon og av 320 andelseiere er det 2-3 som er i konflikt av en eller annen art.

Forsikringskader viser fortsatt en fallende tendens, dette er bra, men forsikringsprisene går kraftig opp med ca 15%, grunnet den generelle prisveksten i samfunnet. Borettslaget retter en takk til alle for at de tar ansvar for sitt vedlikehold slik at vi unngår skader.

Kommunale avgifterer igjen økt med rundt 25% i år også, som de foregående årene, og har blitt en betydelig kostnad for fellesskapet. Det er ingen grunn til å tro at dette vil bli mindre de kommende årene.

Avtale om Norgespris på strømleveransen ble inngått høsten 2025.

Borettslaget har hatt en juridisk tviste med en leverandør som ikke aksepterte vår oppsigelse av avtalen. Saken ble løst ved forlik i Forliksrådet i minnelighet.

Vaktmestertjenesten ivaretas av Facilitec AS og fungerer tilfredstillende.

Vedlikehold:

- flisene foran inngangspartiene i blokkene i Kløfterhagen er reparert og oppgradert,

- sirkulasjonsrør for varmtvann i blokkene i Jerikoveien og Kløfterhagen er byttet

- «papirbodene» og alle benkene i borettslaget er blitt malt

Hekker og hagestell har forfalt i noen grad de siste årene og trenger et løft både fra de enkelte andelseierne og generelt. Enkelte tar seg til rette på fellesområdene i strid med vedtektene og Plan- og bygningsetatens regelverk. Vennligst sjekk Vibbo før det igangsettes tiltak.

Beskjæring og trefelling ble gjennomført i borettslagets regi på høsten.

Det ble i november sendt ut skriv til alle andelseiere med informasjon og sjekkliste for egenkontroll av leilighetene, samt nytt batteri til røykvarsler i forbindelse med myndighetskampanjen «Røykvarslerens dag».

Ingen umiddelbar forventning til større økninger i felleskostnader, men bygningsmassen blir stadig eldre, det er stor fortsatt prisvekst og den internasjonale situasjonen er usikker.

Det er utfordringer rundt drenering og også til dels noe bevegelse i jordmasser i enkelte deler av borettslaget som vil kreve tiltak. Se forslag til årets generalforsamling.

Trafikkavvikling på borettslagets gangveier har vært et gjentagende problem og styret får mange henvendelser hvert år angående både råkjøring og kjøring mot privatrettslig skilting. Som en følge av både fysiske og verbale konflikter mellom bilister og beboere er det blitt montert en bom ved Kløfterhagen 1 samt tatt kontakt med Google Maps for om mulig å endre kjøremønster/-adferd.

Valgkomiteen har også i år hatt utfordringer med rekruttering til verv.

Vibbo er en viktig og foretrukken kommunikasjonskanal mellom andelseiere og styret. Vibbo er oppdatert de siste årene og inneholder Ofte Stilte Spørsmål. Brukes mer og mer på bekostning av mail og telefon hvilket er en ønsket utvikling. Hvert kvartal distribueres felles informasjon på papir i postkassene.

Det er fortsatt slik at styret får henvendelser som ikke er relevant for borettslaget eller styrets arbeid, selv om det er bedring også her. En ny utfordring er tilfeller av ukritisk bruk av ChatGPT/AI som skaper dårlig

kommunikasjon. Forhåpentligvis er dette en forbigående fase til man klarer å lære seg å bruke verktøyet konstruktivt.

Styret har avholdt 11 styremøter og et tilsvarende antall arbeidsmøter gjennom året.

Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954673413, KLIENTNR. 468

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 966 806**	**1 428 153**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 798 092	3 515 944
Tilbakeføring av avskrivning	14	474 450	510 906
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-99 750	0
Fradrag kjøpesum anl.midler			-76 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 557 764	-2 393 297
Innsk. øremerk. bankkto		-16 549	-18 650
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**598 479**	**1 538 653**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 565 285**	**2 966 806**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 982 610	4 003 689
Kortsiktig gjeld		-417 325	-1 036 883
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 565 285**	**2 966 806**

Document ID 09222115557571715390

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954673413, KLIENTNR. 468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 169 936	22 160 482	22 168 000	22 168 000
Andre inntekter	3	552 372	491 757	500 000	105 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 722 308**	**22 652 239**	**22 668 000**	**22 273 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 515	-79 053	-60 000	-59 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-450 000
Avskrivninger	14	-474 450	-510 906	-500 000	0
Revisjonshonorar	6	-29 969	-34 438	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-334 380	-321 520	-340 000	-355 300
Konsulenthonorar		-52 955	-29 666	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-2 679 363	-2 815 790	-4 267 000	-2 457 300
Forsikringer		-3 120 957	-2 714 570	-3 278 000	-3 093 000
Kommunale avgifter	8	-4 520 102	-4 163 070	-4 496 000	-4 720 460
Energi/fyring	9	-1 420 956	-1 383 194	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 479 376	-1 417 764	-1 560 000	-1 606 800
Andre driftskostnader	10	-3 105 038	-2 768 479	-2 322 000	-2 412 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 691 060**	**-16 653 450**	**-19 325 000**	**-17 242 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 031 248**	**5 998 789**	**3 343 000**	**5 031 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	324 053	305 217	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 557 209	-2 788 062	-2 654 000	-2 277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 233 156**	**-2 482 845**	**-2 644 000**	**-2 267 000**
ÅRSRESULTAT		**2 798 092**	**3 515 944**	**699 000**	**2 764 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 798 092	3 515 944		

Document ID 09222115557571715390

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954673413, KLIENTNR. 468

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	14	1 876 719	2 251 419
Øremerkede bankinnskudd		696 637	579 290
SUM ANLEGGSMIDLER		**100 348 906**	**100 606 259**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		126 387	119 517
Andre kortsiktige fordringer	15	7 791	0
Driftskonto OBOS-banken		3 458 688	3 840 069
Sparekonto OBOS-banken		377 743	44 103
SUM OMLØPSMIDLER		**3 982 610**	**4 003 689**
SUM EIENDELER		**104 331 516**	**104 609 948**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		40 492 580	37 694 489
SUM EGENKAPITAL		**40 524 580**	**37 726 489**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	46 067 821	48 625 585
Borettsinnskudd	17	16 672 500	16 672 500
Annen langsiktig gjeld	18	649 289	548 491
SUM LANGSIKTIG GJELD		**63 389 610**	**65 846 576**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		398 212	1 022 030
Påløpte renter		12 822	14 853
Annen kortsiktig gjeld	19	6 291	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**417 325**	**1 036 883**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**104 331 516**	**104 609 948**

Document ID 09222115557571715390

Pantstillelse	20	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Jan Ingvar Holten/s/ Kristin Lie/s/ Terje Gundersen/s/

Yasir Sharif Khan/s/ Susanne Hoel/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 104
Felleskostnader	20 320 752
Garasje	52 500
TV/bredbånd	1 416 960
Parkering	92 340
Trappevask	284 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 169 936**

Document ID 09222115557571715390

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bomiljøtilskudd	330 000
Betalingsløsning Charge 365	202 772
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	7 000
Utleie	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**552 372**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-58 515
SUM PERSONALKOSTNADER	**-58 515**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-415 000
SUM STYREHONORAR	**-415 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-260

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-29 969
SUM REVISJONSHONORAR	**-29 969**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-170 184
Drift/vedlikehold VVS	-670 337
Drift/vedlikehold elektro	-325 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 418 776
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 000
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-11 043
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 679 363**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 110
Vann- og avløpsgebyr	-2 865 794
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-1 642 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 520 102**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 420 956
SUM ENERGI / FYRING	**-1 420 956**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 765
Container	-39 701
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 650
Annet driftsmateriale	-70 535
Vaktmestertjenester	-2 516 678
Vakthold	-19 688
Renhold ved firmaer	-258 285
Andre driftskostnader	-17 536
Kontor- og datarekvisita	-17 905
Trykksaker	-8 998
Andre kostnader tillitsvalgte	-260
Andre kontorkostnader	-18 015
Telefon, annet	-12 533
Vedlikehold biler/maskiner	-13 188
Kontingenter	-64 000
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-19 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 105 038**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	289 924
Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 189
SUM FINANSINNTEKTER	**324 053**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 557 209
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 557 209**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	95 903 637
SUM BYGNINGER	**95 903 637**

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

Document ID 09222115557571715390

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom		
Tilgang 2025	99 750	
Avskrevet i år	-9 975	
		89 775
Nedgravd avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet tidligere	-2 040 514	
Avskrevet i år	-408 103	
		1 632 411
Snowline 1750 Snøfreser		
Tilgang 2024	76 250	
Avskrevet tidligere	-15 250	
Avskrevet i år	-15 250	
		45 750
Traktorgarasje		
Tilgang 1899	108 778	
		108 778
Traktor		
2018	575 688	
Avskrevet tidligere	-534 566	
Avskrevet i år	-41 122	
		0
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 2011	611 250	
Avskrevet tidligere	-611 249	
		1
Hydr. Sidekost		
Tilgang 2016	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	
		1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet tidligere	-26 566	
		1
Henger Gaupen		
Tilgang 2019	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 876 719**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-474 450**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	7 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 791**

Document ID 09222115557571715390

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989	
Nedbetalt tidligere	18 088 404	
Nedbetalt i år	2 557 764	
		-46 067 821
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 067 821**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-15 232 600
Øket 1995	-42 400
Tilleggsinnskudd	-1 397 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 672 500**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-649 289
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-649 289**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-6 291
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 291**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	46 067 821
TOTALT	**62 740 321**

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

Bygninger	95 903 637
Tomt	1 871 913
TOTALT	**97 775 550**

Document ID 09222115557571715390

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 468 **Selskapsnavn:** ØSTRE LINDEBERG 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER
FOR
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 03.06.1991, 02.06.1999, 08.05.2006, 11.05.2009, 07.05.2018, 6.5.2019, 21.5.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 28. april 2025.
jfr. godkjennelse av nye vedtekter ihht. ny lov om borettslag 6.6.2003 nr. 39,
jfr. lov om boligbyggelag av samme dato

1. INNLEDNING

Østre Lindeberg Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier bygningsmassen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen, dvs. bygninger, grøntareal, veier og øvrige utvendige anlegg, holdes i best mulig stand og slik at borettslagets bomiljø og omdømme er det best mulig.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler som det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

Husordensbestemmelser er vedtatt av generalforsamling i borettslaget og gjelder som en del av borettsavtalen, jfr. kap. 4 i vedtektene for Østre Lindeberg Borettslag. Vedtektene og husordensbestemmelsene utfyller hverandre og må ses i sammenheng.

Andelseier er ansvarlig for sin husstand og sine gjesters adferd innen borettslagets område.

2. BORETTEN

Hver andel gir enerett til å bruke en andel i borettslaget, dets naturlige uteområde og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det vises videre til Østre Lindeberg Borettslags vedtekter kap. 4. Borett og overlating av bruk.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er ansvarlig for det indre vedlikeholdet i leiligheten.

Ingen leilighet og indre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesrom fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

<u>Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt:</u>

- etter kl. 20.30 på hverdager
- etter kl. 18.00 på lørdager
- før kl. 12.30 og etter kl. 18.00 på søndager
- på helligdager og på røde dager.

Det er god bokultur å varsle naboene hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

God bokultur er også å utvise mest mulig hensyn ved oppussing, vedlikehold osv.

Brannfarlige og aggressive væsker (ufortynnet syre, baser og lignende) må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedkran.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten.

Utvendige vannkraner og rør må tømmes og stenges før vinteren for å unngå frostskader. Rensing av sluk og avløpsrør må foretas jevnlig.

Ved grilling på terrasser og i hager, må det utvises hensyn overfor naboer. Det er ikke lov å grille med kull i blokkene.

4. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller tunge gjenstander som skap, benker og lignende.

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

A. Parkering på stikkvei inntil bygning, utenfor anviste plasser for parkering, og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt.
- Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing.
- Ved behov for stans utover dette (håndverkere, ved flytting eller liknende), må parkeringstillatelse avklares med vaktmester.
- Gjesteparkering er skiltet område, ved rundkjøringen øverst i Kløfterhagen, samt ved vaktmester-garasjen i Jerikoveien. Disse gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av besøkende til Østre Lindeberg borettslag.
- **Se for øvrig borettslagets eget parkeringsreglement som finnes på www.vibbo.no.**
- Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer i bilførerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- Tomgangskjøring er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.
- Rygging på borettslagets område må utøves med stor aktsomhet.

B. All lek og unødig opphold på parkeringsplassene og i garasjene er ikke tillatt.

C. Reparasjoner av motorkjøretøy er forbudt. Olje-, bensin- eller dieselsøl må ikke forekomme. Utvendig vask og spyling av bil er ikke tillatt.

D. Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og Leilighets-nummer. Det er ikke lov til å oppbevare brennbart materiale eller gjenstander som er til hinder for andre parkerende i garasjeanlegget.

E. Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av andelen.

F. Parkeringsplasser både ute og inne i garasjeanlegget i Østre Lindeberg borettslag skal være forbeholdt beboere i borettslaget. Ved utleie skal dette meldes styret.

G. Andelseiere kan ikke leie mer enn én parkeringsplass blant borettslagets utleieplasser dersom det er venteliste. I tilfelle venteliste vil ytterligere utleieplasser for andelseier bli overtatt av borettslaget og utleid til andelseier øverst på ventelisten.

H. Utleieplasser som borettslaget administrerer skal benyttes aktivt av leietaker. Uregistrert kjøretøy hensatt på utleieplassen, anses ikke som aktiv bruk. Utleieplassen vil i slike tilfeller bli tilbakeført til borettslagets venteliste, og gjort tilgjengelig for utleie til andelseier øverst på ventelisten. Uregistrert kjøretøy som ikke tilfredsstiller disse krav, kan bli fjernet uten varsel for eiers risiko og regning.

6. TV-ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Andelseiere er ansvarlige for at tilknytning til fellesanlegg for kommunikasjonstjenester er i henhold til godkjente avtaler.

Det er tillatt å montere parabolantenner etter følgende regler:

1) Terrasseblokkene

Parabolantennene skal være så små at de kommer bak, og helst lavere enn rekkeverkene på balkongene. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge og uten reklame. De skal stå fritt og må ikke festes til bygningskroppen. Rømningsveier må ikke blokkeres.

2) <u>Rekkehusene</u>

Parabolantennene kan monteres på verandaen eller i hagen/terrassen rett utenfor huset, men ikke på bygningskroppen. De skal være minst mulig synlig, med hvit eller lysegrå farge, og uten reklame.

Hvis man mener at det er behov for annen montering/utseende enn det som er beskrevet ovenfor, må styrets godkjenning innhentes før montering.

7. VARMEPUMPER

Installasjon og bruk av varmepumper er ikke tillatt.

8. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy eller annet på balkonger eller terrasser høyere enn rekkverk/hekk.

Tørking, banking og lufting av tøy, matter og lignende må skje til minst mulig sjenanse for andre naboer.

9. INFORMASJONSFORMIDLING

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag har samme gyldighet og autoritet som vedtektene og husordensreglenes bestemmelser som gjelder for Østre Lindeberg Borettslag.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Borettslagets e-postadresse er styret@olbrl.no. Styrets postkasse er ved inngangen til Kløfterhagen 27 B. Østre Lindeberg Borettslag har egen hjemmeside på www.vibbo.no. Her legges informasjon ut jevnlig. Andelseiere oppfordres til å bruke disse informasjonskanalene for å holde seg oppdatert.

10. AVFALLSHÅNDTERING/KILDESORTERING

Alt avfall skal kildesorteres i riktig avfallspose og knytes igjen med dobbel knute.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i borettslagets avfallsanlegg.

Flasker, glassemballasje, metallemballasje (hermetikk) og tekstiler skal kastes i egne glassigloer/containere.

Papp/papir kastes i egne innkast. Papp skal brettes før det kastes.

Hageavfall puttes i klar/gjennomsiktig søppelsekk og settes ut for innsamling av vaktmester på henviste plasser og innenfor angitte tidspunkt publisert på styrets offisielle kommunikasjonskanaler. Større kvister/grener kan legges løst.

Det er forbudt å hensette annet løsere på borettslagets område. Det minnes om at borettslaget disponerer egen tilhenger for utleie og at Haraldrud gjenbruksstasjon tar imot avfall som skal resirkuleres eller behandles som spesialavfall.

11. FELLESAREALER/GRØNTANLEGG

Dører til garasjeanlegget skal til enhver tid holdes låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom garasjeanlegg eller tilfluktsrom.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Det er andelseierne gjennom felleskostnaden som bekoster vedlikeholdet.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på marken til fuglene.

12. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte, samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler, og brannslukkingsapparat.

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
Ved installasjon av pipe og peis/ovn skal det innhentes tillatelse fra styret på forhånd. Styret skal i etterkant ha skriftlig bekreftelse på at jobben er fagmessig utført og meldt inn til Oslo kommune/Brann- og redningsetaten.

Barnevogner, sykler, rullatorer eller sportsutstyr skal ikke settes i oppgangene. Disse skal settes i sykkelboden og merkes tydelig med navn og telefonnummer, eller tas inn i leiligheten. Trappehusene og oppgangene er rømningsvei og må derfor være åpne for fri ferdsel.

Inngangsdørene i blokkene skal til enhver tid være låst. Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefon i blokkene.

Det skal søkes styret om tillatelse til å foreta bygningsmessige endringer, som bygging av platting, bod, gjerde etc. Denne godkjenningen skal innhentes på forhånd.

Styret legger føringer på markisedesign. Disse publiseres på styrets offisielle kommunikasjonskanaler. Det er ikke tillatt å montere markiser med reklame.

Klistrelapper skal ikke benyttes som navneskilt. Postkasseskilt bestilles gjennom Posten. Ringeklokkeskilt til blokkene kan bestilles av vaktmester.

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Andelseier har ansvar for å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Det er båndplikt for hunder som luftes på borettslagets område. Poser skal medbringes og andelseier har ansvar for at ekskrementer fjernes og legges i egnede søppeldunker.

Vask/spyling av verandaer i blokkene må skje med varsomhet. Gi beskjed til naboer under slik at de får mulighet til å lukke vinduer/dører for på den måten hindre at vann gjør skade.

Vis også aktsomhet når det måkes snø fra verandaene i blokkene slik at snøen ikke havner hos naboen under. Markiser må heller ikke skrus så langt ut at vannet renner i balkongkassen i etasjen under.

13. DUGNADSPLIKT
I borettslag er det en selvfølge at alle andelseierne deltar i dugnadsarbeide som gjelder bygninger og utomhusanlegg, eller skaffer stedfortreder.

14. VEDLIKEHOLDSPLIKT HAGER
Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

· Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.
· Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.
· Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.
· Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.
· Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.
· Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

Vedtekter

For Østre Lindeberg Borettslag org. nr. 954673413
vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.05.2018 og 19.05.20, 16.06.2022, 27.05.2024, 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Østre Lindeberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Dog anses ingen å ha lengre ansiennitet enn fra 16.2.1978, som var siste innflyttingsdato i Østre Lindeberg Borettslag da borettslaget var nytt.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes

punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet, herunder at oppvarming og ventilasjon skjer på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å påkoble kjøkkenventilator eller elektrisk våtromsvifte til felles avtrekkssystem eller yttervegg i blokkene.
Det er heller ikke tillatt å koble oppvarming av boligen, slik som radiatorer, til felles varmtvann eller elektrisk strøm.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget.

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget.

(5) Regler for platting, gjerder, bod, drivhus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppussing eller ombygging av våtrom er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Oppussing skal minimum utføres ihht. den til en hver tid gjeldende norm og praksis for våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, fjerning av snø, stenge og vedlikeholde utvendige vannkraner. Andelseier plikter å renholde og smøre treverk og rekkverk på veranda/balkong og platting. Årlig vedlikehold av verandaer er andelseiers ansvar.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Det er andelseiers plikt å utføre enklere vedlikehold av gjerder ved behov, slik som vasking og maling tilknyttet den enkelte andel.

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

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

(10) Andelseier plikter selv å klippe hekker og grøntområder for øvrig tilknyttet den enkelte andel. Dette gjelder også beplantning i balkongkasser. Det er ikke tillatt med innglassing i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk på vaskerom og bad og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter større vedlikehold av gjerder slik utskifting av bord, oppretting av stolper o.l.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter beskjæring og klipping samt beplantning av borettslagets fellesområder.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomite
Valgkomiteens medlemmer velges av generalforsamlingen for ett år. Medlemmer i styret kan ikke samtidig inneha verv i valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer kan heller ikke innstilles til styreverv. Dersom et medlem i valgkomiteen ønsker å stille til styreverv, må vedkommende trekke seg fra videre arbeid i valgkomiteen for å sikre en mest mulig nøytral/upartisk innstilling. Valgkomiteens arbeid reguleres av «instruks for valgkomite».

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. 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 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Tillegg til vedtektene – instruks for valgkomite

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.

2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.

3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.

4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den gra det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.

5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.

7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Østre Lindeberg borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.

12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

14. Generalforsamlingens kan fremsett forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag

Borettslaget har et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget. Vi bor tett på hverandre, og det er borettslaget som eier boligmassen og tomten. Som beboer kan man derfor ikke gjøre som man vil. Her finner du de viktigste punktene rundt gjeldende regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag.

Plattinger og terrasser (herunder steinlegging/heller/grus/treverk/annet fast dekke)
Betegnelsen *platting* benyttes om terrasser som ikke på noe punkt er høyere enn 0,5 meter over planert terreng. Dersom konstruksjonen er høyere enn 0,5 meter over planert terreng, benyttes betegnelsen *terrasse*. Borettslaget har følgende, generelle krav til plattinger og terrasser:

- Den skal være i ett plan
- Den skal ikke forankres i bygningskroppen
- Den skal i som hovedregel ikke trekkes lengre ut enn 3 meter ut fra bygningskroppen, ikke være bredere enn leilighetens bredde (For rekkehus ca 4,5 m), og ikke høyere enn 0,5 meter over planert terreng.

Plattinger og terrasser som avviker fra disse kravene, er søknadspliktig til styret. Søknaden må inneholde målsatte tegninger, beskrivelse av prosjektet og nabovarsel. Dette gjelder bygging av ny eller utviding av eksisterende platting foran og/eller bak rekkehus, samt i leiligheter i underetasjene/bakkeplan i blokkene. Søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang. Det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget, samt plassering i forhold til nabogrense. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Beboer er selv økonomisk ansvarlig for delen av terrasse/platting som er større enn tidligere nevnt. Dersom det for eksempel blir nødvendig å rive deler av en platting for å drenere eller lignende, er ikke borettslaget erstatningspliktig for delen av plattingen som er større enn dette.
Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting/terrasse.

<u>Levegger, gjerder og rekkverk</u>
Oppsetting av rekkverk/gjerde, og endring på eksisterende, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte.

Levegger
De skrå leveggene mellom rekkehusene, og underetasjene i blokkene, er arkitektonisk utformet og byggemeldt, med hensyn til vind og solforhold, og skal beholdes slik de er. Det er ikke tillatt å fjerne, eller å endre på disse.

Forlengelse av levegger/gjerde
Forlengelse av levegg, og endring på eksisterende forlengelse, er søknadspliktig til styret og det skal gjøres i samråd med påvirkede naboer.

Dersom man ønsker å sette opp et gjerde som en forlengelse av leveggen, som et skille mellom egen og nabos hage, har borettslaget følgende, generelle krav:

- Det skal det ha liggende breie planker (12 cm), og legges annenhver gang med ca. én plankebreddes mellomrom på den ene og andre siden av veggen, slik at gjerdet ikke blir en helt tett vegg.
- Det skal ha liggende toppbord og stående endebord. Helt tette gjerder er ikke tillatt, da de kan påvirke sol- og lysforhold til naboer, og gi vindvirvler på baksiden.
- Det skal ikke være høyere enn leveggens laveste punkt (ca 1,5 m), men det kan være lavere.
- Det skal males i husets farge og med samme type maling. (maling kan fås av vaktmester)
- Det skal forankres slik at det ikke siger eller blir skjevt. Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av gjerdet.
- Det skal være en åpning i enden av hagen av en størrelse som gjør det mulig for brannmannskap og andre med behov skal kunne ta seg gjennom hagene (der plassering av rekkehus gjør dette nødvendig)

Lave gjerder/stakittgjerder
De lave stakittgjerdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjerdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk
Enkelte velger å lage rekkverk på platting/terrasse. Dersom terrassen ligger mer enn en halv meter over bakkenivå, er det krav om rekkverk. Rekkverket må bygges solid slik at det ikke gir etter for belastning, og det skal være minst 90 cm og maks 100 cm høyt. For at rekkverket skal være barnesikkert, skal det ikke ha større åpninger enn 10 cm. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som rekkverket på balkongene til rekkehusene er. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. Rekkverket skal være i treverk og enten være av samme materiale som plattingen, eller males i husets farge.

<u>Lysgrav/kjellervindu</u>
Innsetting av kjellervindu og/eller lysgrav er søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde en skisse som viser plassering og mål. Søknaden må være godkjent før arbeidet kan starte. Krav til dokumentasjon ved søknad om nytt vindu og/eller lysgrav:

- Fasadetegning med plassering av kjellervindu samt mål.
- Plassering av lysgrav på situasjonskart eller lignende

Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

<u>Bruksendring</u>
Dersom man skal endre opprinnelig bruk av et rom, for eksempel gjøre om en bod til soverom, er dette søknadspliktig til styret. Søknaden skal inneholde beskrivelse av tiltaket og målsatte tegninger. Etter godkjenning er mottatt fra styret, er beboer selv ansvarlig for å søke om bruksendring til Oslo kommune.

Solskjerming
Det er kun markiser som er tillatt som solskjerming på terrasser og balkonger. Føringer for markiser er beskrevet på Vibbo under tema «markiser». Gardiner, rullgardiner i diverse materialer og plexiglass er ikke tillatt.

Innglassing av balkonger
Det er ikke tillatt med innglassing av balkonger, hverken i rekkehus eller blokk.

Varmepumper
Det er ikke tillatt med varmepumper i borettslaget, hverken i rekkehus eller blokk.

Bod/Redskapsbod
Oppsetting av redskapsbod, dukkehus o.l., er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger og nabovarsel. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges. Krav til bod:

- Inntil 6 m2 uten grunnmur/støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m
- Males i samme farge som huset

Drivhus
Oppsetting av drivhus, er søknadspliktig til styret med målsatte tegninger. Søknaden må være godkjent før arbeidene kan starte. Krav til drivhus:

- Maksimalt areal på 6,2 kvadratmeter og maksimum høyde på 2,4 meter
- Skal plasseres på eiendom som den enkelte bolig disponerer
- Dersom drivhuset potensielt kan være til sjenanse for en nabo ved at den blotter for utsikten eller kaster skygge på området til en nabobolig, må det innhentes skriftlig tillatelse fra den aktuelle nabo.
- Skal hovedsakelig bestå av glass eller gjennomsiktig plast (polykarbonat) med aluminiumsprofiler eller treprofiler.
- Konstruksjonen skal være frittstående for å unngå inngripen og/eller skade/slitasje/vedlikeholds-hindring i tilknytning til fasade, minimum 1 meter fra boligmassen.
- Drivhuset skal enkelt kunne demonteres ved behov eller ved pålegg av styret.
- Det skal ikke benyttes til oppbevaring av løsøre, annet enn redskaper benyttet til dyrkingen.
- Drivhuset skal til enhver tid holdes rent og ikke tillates forfall.
- Andelseier er selv ansvarlig for å følge til enhver tid gjeldende lovverk.

Alle kostnader tilknyttet drivhuset dekkes i sin helhet av andelseier selv. All risiko og vedlikeholdsansvar tilfaller andelseier, herunder kostnader ved evt. skader forårsaket av ordinær drift - som for eksempel skade ved snø-fresing av grus-holdig snø. Det er ikke tillatt med automatisk vanningsanlegg eller strømtilførsel i drivhuset.
Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954673413
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Jeriko skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan Holten 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 Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Patrick Shaw Iversen foreslått.

✓ **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 av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Kompensasjon til miljøutvalget

Miljøutvalget jobber frivillig, og har tradisjonelt hatt to eller tre arrangementer, herunder utekino, juletrefest og julegrantenning. I foregående periode ble det ikke arrangert juletrefest og julegrantenningen krevde bistand fra andre beboere da Miljøutvalget ikke hadde nok medlemmer.

Styrets innstilling
De enkelte medlemmene i Miljøutvalget kompenseres opp til den gjeldende skattefrie grense, som er kr 1000,-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at medlemmene i miljøutvalget kompenseres med kr 1000,-.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene

Fremmet av: Ingrid Furulund og Håkon Dale i Kløfterhagen 23b

Vi ønsker å spille inn tillatelse til å etablere innglassing på balkongene, slik vi ser en annen boenhet har.

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

Vi sjekket ut markedet i høst, og vet at det i hovedsak er én leverandør av disse, så de som velger det ville fått det samme visuelle uttrykket.

Det koster ikke veldig mye mer enn å installere elektriske markiser for den enkelte boenhet, og vi mener det ville bidratt med å øke attraktivitet på borettslaget om dette ble tillatt.

Styrets innstilling
Det har aldri vært tillatt med innglassing i borettslaget. Borettslagets vedtekter 5-1(10). Styret støtter ikke forslaget. Styret ber Generalforsamlingen om å avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 20 stemmer for.**

9. Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Fremmet av: Solgunn Bjørgsvik, Kløfterhagen 23B

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.
Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.
Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!
Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dette er innenfor styrets råderett. Styret foreslår at Generalforsamlingen avslår forslaget.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 5 stemmer for.

10. Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Det gis stykkpris ved montasje av 1, 20, 50 eller flere enheter.

Det legges vekt på at varmepumpene genererer lite støy og har en diskret utforming og plassering.

Tilbudet skal opplyse om støynivå, mål, energigevinst og forslag til plassering for blokkleilighet og rekkehus, slik at den enkelte andelseier kan vurdere konsekvensen av varmepumper.

Styret innhenter 3 tilbud.

Tilbudet sendes andelseierne og det igangsettes samtidig montasje av aktuelt antall varmepumper.

Den enkelte andelseier har 60 dager til å vurdere tilbudet.»

Da er vi i ØLB med på å nå målet om innsparing av 10 TWh innen 2030, samtidig som vi antagelig også sparer penger selv.

Det antaes videre at støynivået for varmepumper er sterkt redusert siden forrige gang det ble vurdert.

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 19 stemmer for.

11. Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus

Fremmet av: Kjersti Simonsen og Brage Frøystein, Kløfterhagen 17 A

Vi har forstått det slik at det ikke er lov å installere varmepumpe i borettslaget. Vi vil gjerne installere en da huset vårt blir veldig kaldt på vinteren, og veldig varmt på sommeren. Siden vi har et enderekkehus med flere meter til nærmeste nabo, tror vi ikke en slik installasjon vil være sjenerende for noen i borettslaget. De nye typene er veldig stillegående, kan dekkes til av spesiallagde små hus, og kan både varme og kjøle. Kunne stemt over dette igjen, eller vi eventuelt gitt en søknad på å få unntak på dette?

Styrets innstilling

Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 16 stemmer for.

12. Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmepumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.
Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre inneklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmepumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmepumper:

1. **Energieffektivitet**: Varmepumper utnytter energi fra luft, jord eller vann og kan redusere strømforbruket med opptil 60 % sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.
2. **Økonomiske besparelser:** Lavere strømforbruk gir lavere strømregninger for beboerne, noe som kan bidra til å senke felleskostnadene.
3. **Miljøvennlighet:** Redusert strømforbruk fører til lavere utslipp av klimagasser, noe som er bra for miljøet.
4. **Bedre inneklima:** Varmepumper gir jevnere varmefordeling og kan også brukes til kjøling om sommeren, noe som gir økt komfort i leilighetene.
5. **Økt eiendomsverdi**: Installering av varmepumper kan øke verdien på leilighetene, noe som er gunstig for både nåværende og fremtidige eiere.

Juridiske vurderinger:

Ifølge advokatene på Huseiernes Landsforbund sine sider og deres juridiske rådgivning, har styret mulighet til å «*forskjellsbehandle*»mellom de forskjellige leilighetstyper ved montering av varmepumper. Dette betyr at ulike regler kan gjelde for forskjellige typer leiligheter, basert på deres spesifikke behov, beliggenhet og tekniske forutsetninger. Og man trenger derfor kanskje ikke et totalforbud i borettslaget.

Beboere og styret bør også vurdere å inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Avtalen kan spesifisere hva beboer og sameie forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe og hva som skal fastsettes i vedtektene angående vedlikeholdsplikt for seksjonseier.

Forslagsstillers konklusjon:

Montering av varmepumper vil gi både økonomiske, miljømessige og komfortrelaterte fordeler for borettslagets beboere. Derfor anbefales det å godkjenne forslaget om montering av varmepumper i borettslaget.

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.

- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmepumper må søkes om og godkjennes av styret.

- Det utarbeides retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmepumper for å sikre enhetlige og estetiske løsninger. Bør inneholde bl.a. rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå, samt vedlikeholdsplikter.

- Det undersøkes muligheter for å søke om støtte til installasjon av varmepumper fra offentlige tilskuddsordninger. Som f.eks.: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*

Styrets innstilling
Det er tidligere bestemt av generalforsamlingen å ikke tillate varmepumper, hovedsakelig basert på estetikk og støy, senest for to år siden. Styret støtter den tidligere beslutningen om ikke å tillate varmepumper. Styret ber Generalforsamlingen avslå forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Sett i lys av at det har blitt vanskeligere gjennom årene å rekruttere beboere til ulike verv i borettslaget, foreslår styret å fjerne kravet i vedtektene om å velge inn varamedlemmer. I praksis vil det ikke ha noen innvirkning på styrets arbeid da styret er beslutningsdyktig med 3 medlemmer. Det vil si at i Østre Lindeberg borettslag, der vi har 5 medlemmer i styret, har vi i praksis allerede dekket opp for kravene med margin.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Styreleder må også kunne gjenvelges)

Til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og Styreleder kan gjenvelges.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

Sett i lys av et økende antall private byggeprosjekter, har borettslaget behov for et sett med regler for byggeskikk som bestemmes av generalforsamlingen og forvaltes av styret. Dette er viktig for at helhetsuttrykket beholdes i borettslaget.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar «Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag», og *punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider i vedtektene*endres fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

(5) Regler for platting, gjerder, bod, drivshus, lysgrav mv. reguleres av «byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag» (tillegg til vedtektene)

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

✓ **Vedtatt.**

15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

Det er en økende tendens til manglende vedlikehold av hager, hekker, busker og trær. Styret har ved inspeksjon oppdaget flere tilfeller der hekker vokser slik at gjerder blir ødelagt, busker og trær holdes ikke ved like, og ugress vokser ut av kontroll. Styret foreslår derfor at det legges til et punkt om vedlikeholdsplikt for hager i husordensreglene.

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager.

Hagene er en del av borettslagets fellesareal, men som beboer av rekkehus eller leilighet i underetasje i blokk, har du bruksrett til hagen. Hagene er til rekreasjon for beboer, til visuell glede for naboene, og skal ha plen som hovedinntrykk. At hagene holdes ryddige og pene, er viktig for trivselen til alle i borettslaget vårt og derfor følger det noen plikter med bruksretten:

· Hekker, planter, busker og lignende skal som hovedregel ikke være høyere enn 1.8 meter og skal aldri plantes nærmere gjerdene, eller så tett inntil gjerdene, at klipping av gress på utsiden og vedlikehold av gjerder blir vanskelig. Disse kan også bli til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy. Det skal være minst 25 cm avstand fra planter og hekker til gjerdet målt ifra grener/blader.

· Enkelttrær og busker kan være høyere enn hovedregelen på 1.8 meter, men skal aldri være høyere enn balkongen til nabo i etasjen over (i blokkene), eller være til vesentlig sjenanse for nabohagene.

· Hagen er ikke en lagringsplass og skal derfor holdes ryddig og uten rot. Plen og planter skal skjøttes. Ugress skal av hensyn til naboene bekjempes.

· Det er ikke tillatt å endre fellesarealet til jordbruk for å dyrke slikt som poteter, gulerøtter, salat og lignende. Unntak gjøres for dyrking i pallekarm.

· Styret vil årlig sjekke omfang på hekker, busker og trær, og pålegge beskjæring der man ser at det er et problem.

· Hagen omfattes av vedlikeholdsplikten, og dersom beboer ikke overholder denne, kan styret etter skriftlig varsel til beboer, bestille vaktmester eller eksternt selskap til å utføre arbeidet for beboers regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene
>
> ✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Susanne Hoel
Kristin Lie

Følgende stilte til valg:
Susanne Hoel
Kristin Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Stølen Navjord

Følgende stilte til valg:
Marius Stølen Navjord

17. 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:
Jan Holten

Følgende stilte til valg:
Jan Holten

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Yasir Khan

Følgende stilte til valg:
Yasir Khan

18. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Braanaas
Pål Tufte Sogn
Christian Morten Thoresen

Følgende stilte til valg:
Mari Braanaas
Pål Tufte Sogn
Christian Morten Thoresen

19. Miljøutvalg

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Halsnes Bjerke
Patrick Shaw Iversen
Cecilie Figueroa Prestrud
Patrick Sanchez Skarnes

Følgende stilte til valg:
Helene Halsnes Bjerke

Patrick Shaw Iversen
Cecilie Figueroa Prestrud
Patrick Sanchez Skarnes

Protokollen signeres av:
Patrick Shaw Iversen /s/
Jan Holten /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954673413
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 09:00 til 6. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS, Michael Winnem er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Kristin Lie er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

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

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

• PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dere stemmer for dette forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 • TLF 60 50 60

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
26. november 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.112,bnr.63 Blokk B 11 A, Jerikoveien 55

Journalnr.
76/2074

Avsluttende synsforretning
3.11.80

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

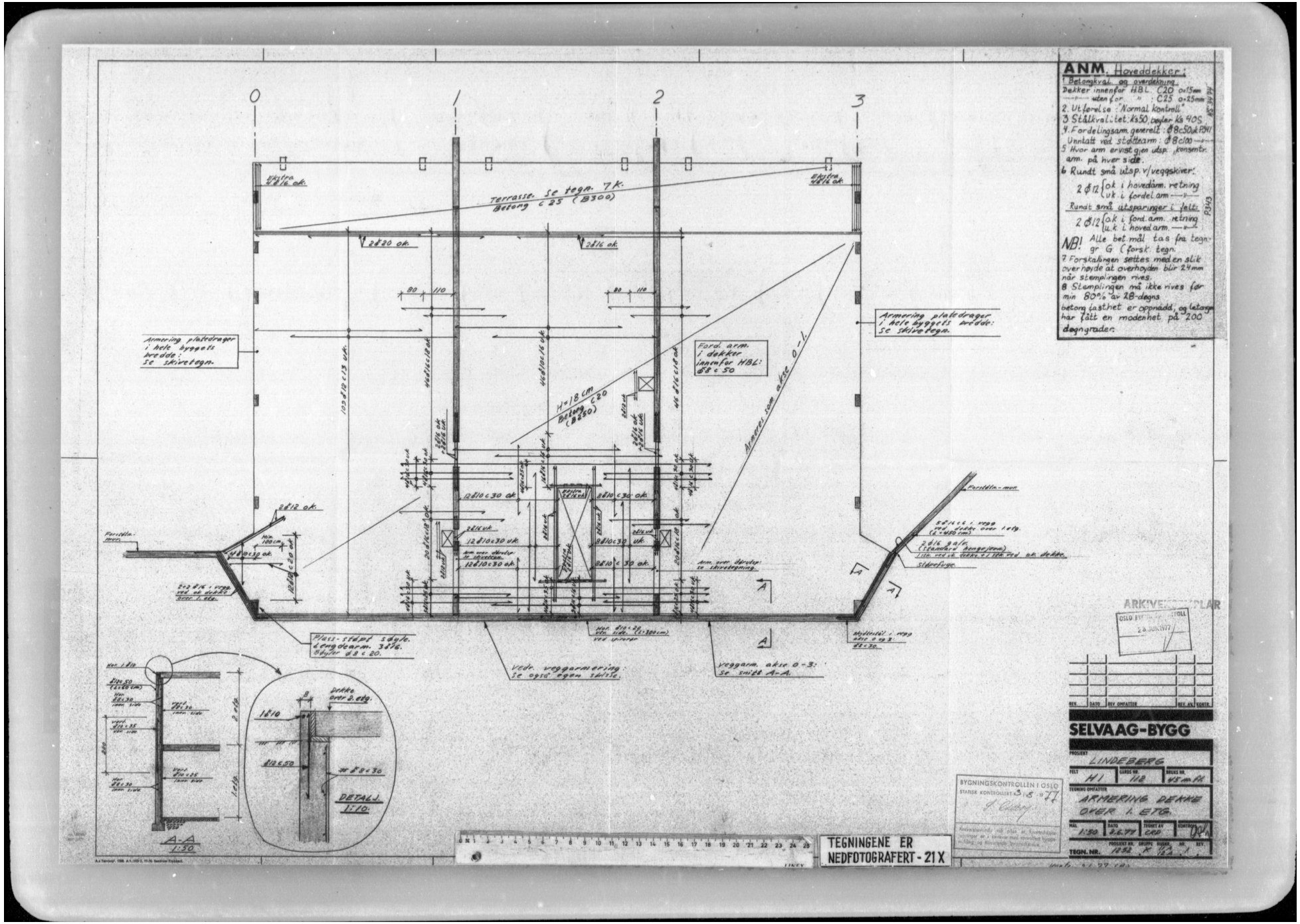
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

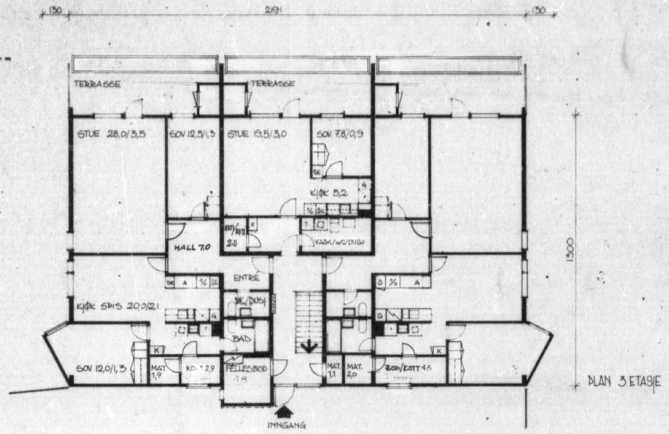
For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

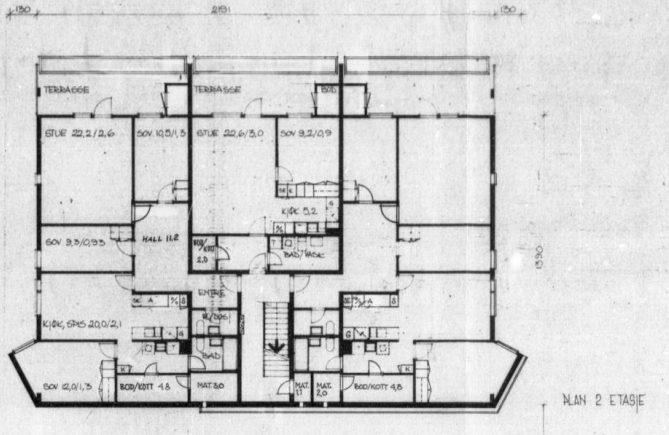

ANM. Hoveddekker:
1. Betongkval. og overdekning:
Dekker innenfor HBL.: C20 o=15mm
" utenfor " : C25 o=25mm
2. Utførelse: "Normal kontroll"
3. Stålkvalitet: Ks50, unntatt Ks40S
4. Fordelingsarm. generelt: Ø8c50 jf. NS 3041
Unntatt ved støttearm: Ø8c100
5. Hvor arm. ervist gjen. utsp. konsentr. arm. på hver side.
6. Rundt små utsp. v/veggskiver:
2 Ø12 {o.k. i hoveddirekt. retning / u.k. i fordel. arm.
Rundt små utsparinger i felt:
2 Ø12 {o.k. i fordel. arm. retning / u.k. i hoved arm.
NB! Alle bet. mål tas fra tegn. gr. G (forsk. tegn.
7. Forskalingen settes med en slik overhøyde at overhøyden blir 24mm når stemplingen rives.
8. Stemplingen må ikke rives før min. 80% av 28-døgns betong fasthet er oppnådd, og betongen har fått en modenhet på 200 døgngrader.
Terrasse. Se tegn. 7K.
Betong C25 (B300)
H=18 cm
Betong C20 (B250)
Armering platedrager i hele byggets bredde: Se skivetegn.
Ford. arm. i dekker innenfor HBL: Ø8 c 50
Armeres som akse 0-1
Forstøtn.-mur
Stiderfuge
Plass-støpt søyle. Lengdearm. 3Ø16. Bøyler Ø8 c 20.
Vedr. veggarmering: Se opptegn. egen skisse.
Veggarm. akse 0-3: Se snitt A-A.
Arm. over dørene: se skivetegning.
DETALJ 1:10
A-A 1:50
ARKIVEXEMPLAR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
28 JUNI 1977
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 31.8.77
SELVAAG-BYGG
PROSJEKT LINDEBERG
FELT H1
TEGNING OMFATTER ARMERING DEKKE OVER 1. ETG.
MÅL 1:50
DATO 26.7.77
TEGNET AV CRD
KONTROLL
TEGN. NR. 182 K 124 1
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

M2 N M



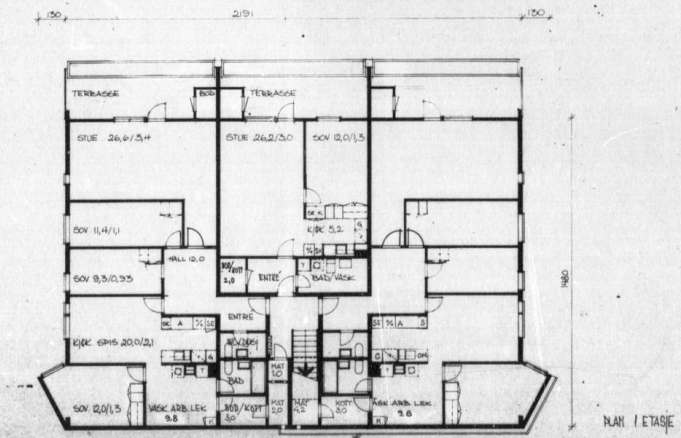
PLAN 3 ETASJE

O P O1



PLAN 2 ETASJE

Q2 R Q3



PLAN 1 ETASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 OKT. 1980

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
B	14.10.80	DØR MELL/ STUE OG HALL FJERNET, BOD INNTEGNET	STIG	CHR
A	30.10.78	SOM 1:50	LAF.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LINDEBERG
FELT: H1 | GARDS NR: 112 | BRUKS NR: 63,64,69
TEGNING OMFATTER: PLANER
5

M.100	DATO 22.6.76	TEGNET AV BM	KONTROLL

TEGN. NR. 1252 | GRUPPE A | HUSNR B41A | NR. 1 | REV. B

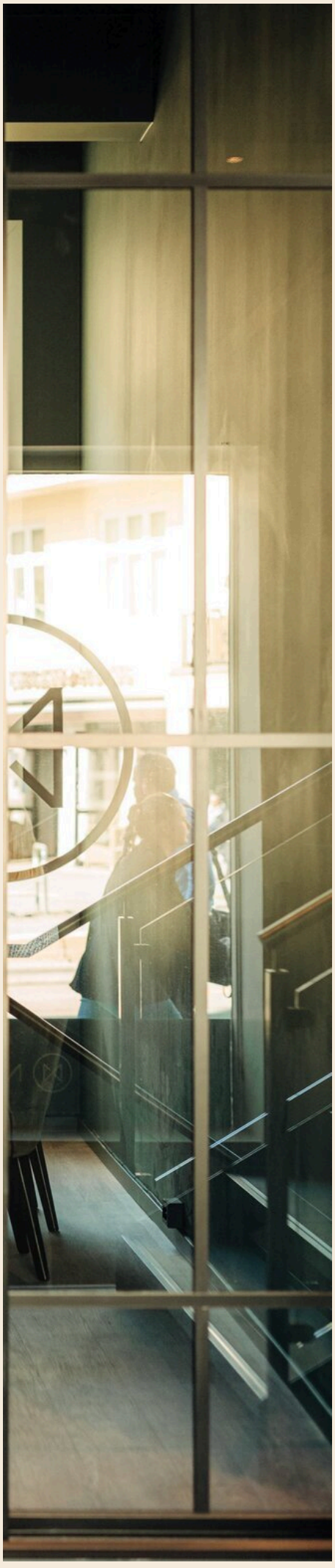
TEGNINGENE ER MEDFOTOGRAFERT - 21 X

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0073/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jerikoveien 55 1067 OSLO
Matrikkel: Gnr 112, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885