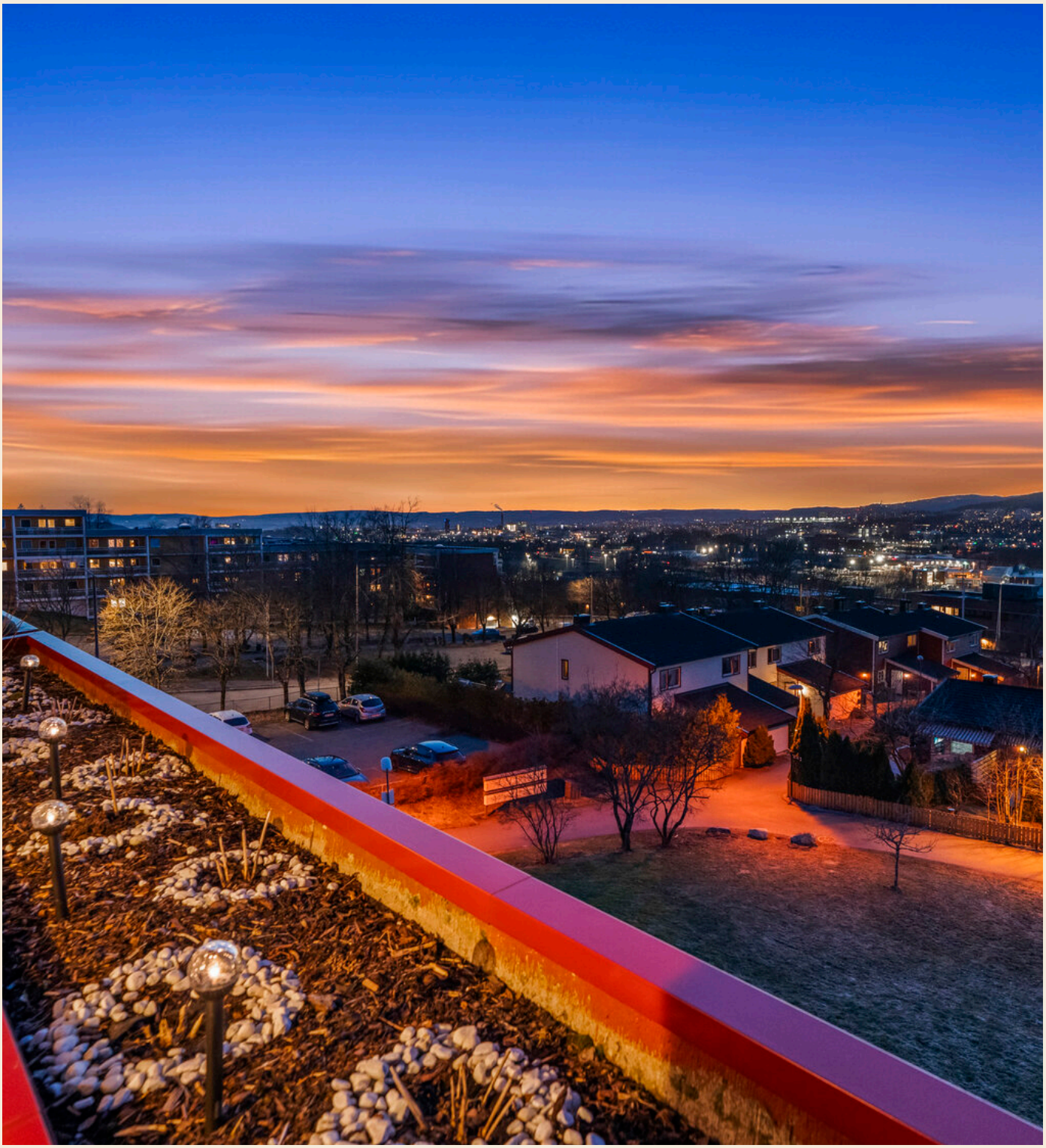
NORDVIK

Jerikoveien 13B

1 soverom | 41 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jerikoveien 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
34	Tilstandsrapport
51	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms med flott utsikt og stor balkong på 12m² - Garasje - V.V inkl. - Kort vei til T-bane - Flott førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 300 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 567 366,-**
Fellesgjeld	**257 580,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 594,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

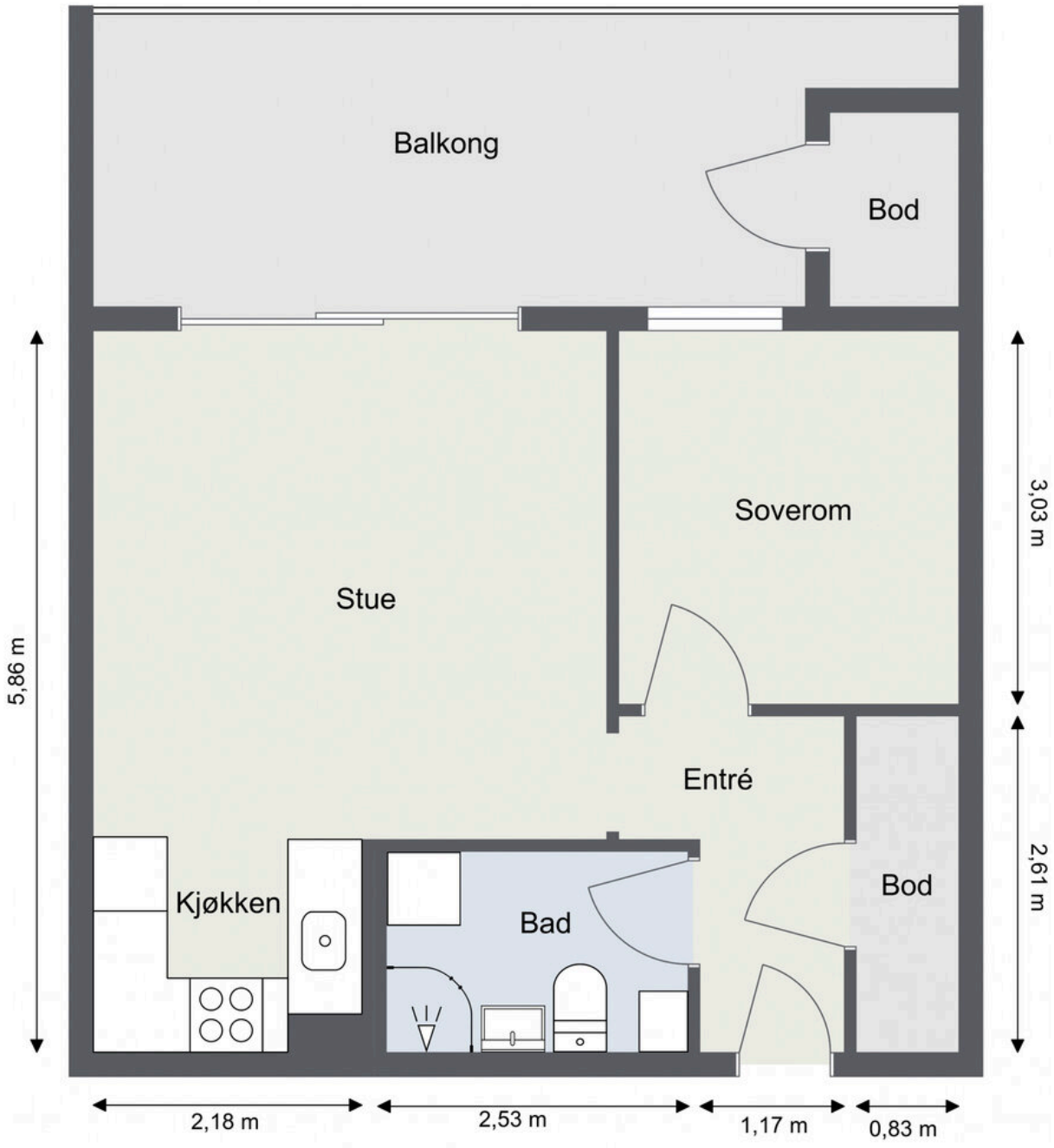
Velkommen til Jerikoveien 13B, en attraktiv utsiktsleilighet på Lindeberg!
Leiligheten har en effektiv planløsning bestående av entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Det er rikelig med bodplass, samt utgang til en herlig balkong med fantastisk utsikt over Oslo! Bilen parkeres enkelt i garasje.

I umiddelbar nærhet finner en Lindeberg senter med bl.a. matbutikk, frisør, spisesteder mm. Det er også kort vei til Østmarka hvor det er fine turterreng.

Verdt å merke seg:
Lys og luftig 2-roms i 4. etg.
Vestvendt balkong med fantastisk utsikt!
Garasjeplass, kjellerbod og felles sykkelbod
Varmtvann, kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader
Umiddelbar nærhet til flotte turområder i marka
Kort vei til dagligvareforretninger , T-bane og buss
Perfekt førstegangskjøp!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 43 kvm



















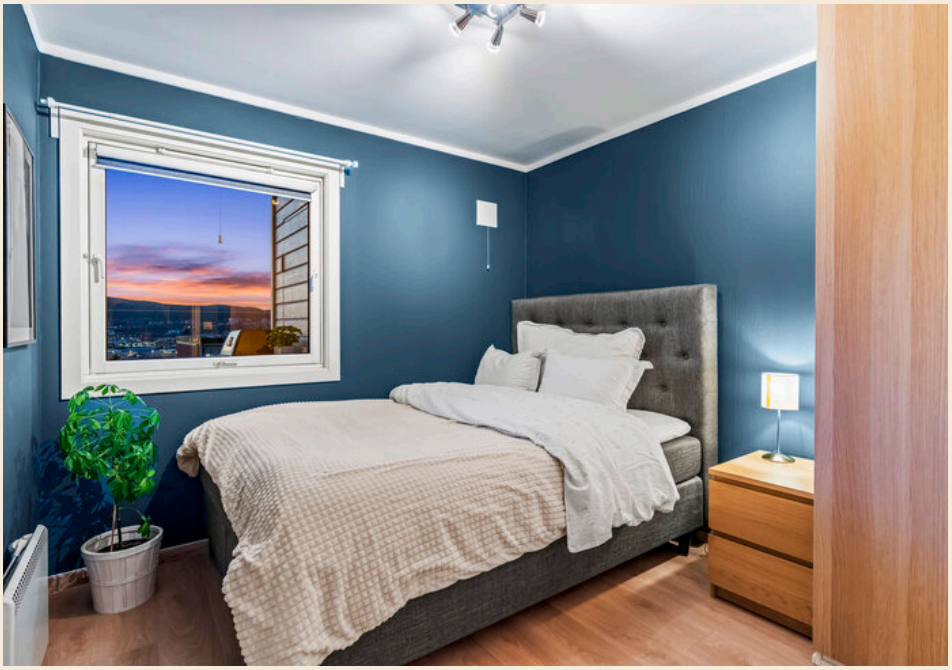


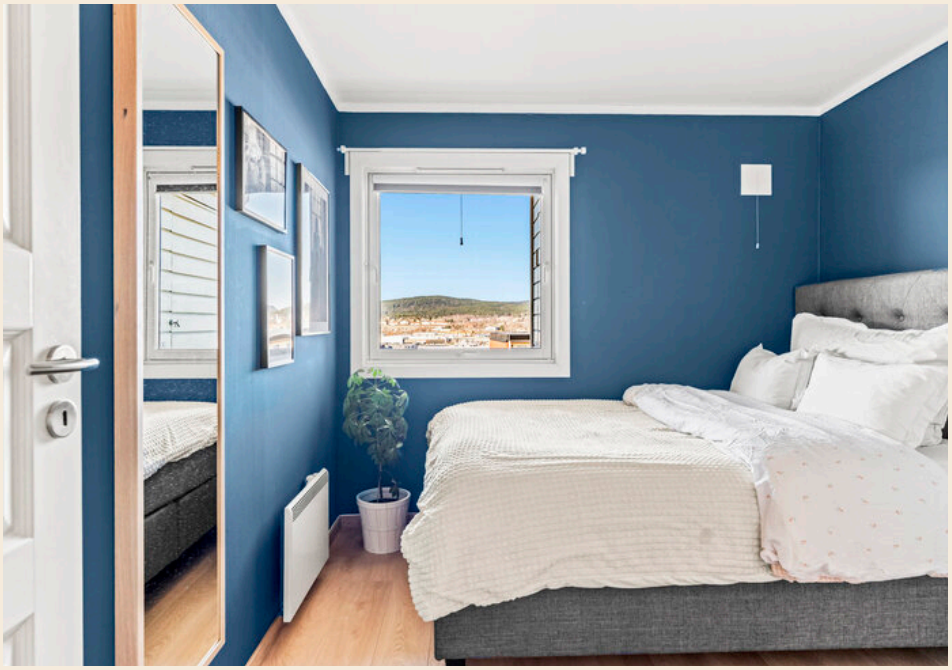



ALEX



_DSC5032.jpg





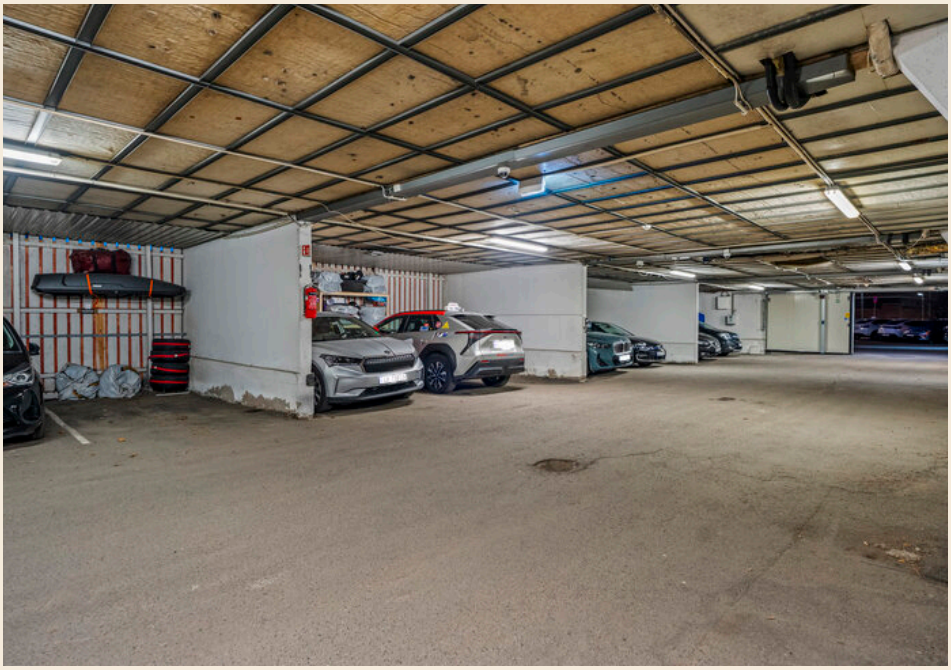
_DSC4163_1.jpg

_DSC4168.jpg




FARGET
HVIT









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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0034/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jerikoveien 13B, 1067 OSLO
Gnr 113, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 166 i Søndre Lindeberg Borettslag, org.nr. 952283499

Selger
Jeanette Bjerklisveen Strøm

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 309 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 319 286,- (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.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje: Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 2 m²
- Garasjeplass
- Felles sykkelbod

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys entré med plass til oppheng av yttertøy. Dørcalling gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. Fra gangen er det inngang til en smart bod med mye ekstra lagringsplass. Boden ble innvendig oppusset i regi av nåværende eier. I tillegg disponeres en kjellerbod på 2 m².

Stue:
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater og flott utsikt! Rommet har plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er laminat på gulvet samt pent malte vegg- og takflater. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong! Uteplassen er vendt mot nordvest, og er på 12 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det tilgang til en smart

utvendig bod.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og har en fin åpen løsning mot stuen. Innredningen har skap med glatte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er fliser på veggen over benkeplaten, samt montert belysning under overskapene. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Fra entréen er det inngang til et baderom. Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2008, og har fliser på gulv og på vegg i dusjsonen. Øvrige veggflater har malt glassfiberstrie, og det er slette overflater i himlingen. Rommet er innredet med servant, skap med glatte fronter, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har badet mekanisk avtrekk.

Soverom:
Leiligheten har et fint soverom, med plass til dobbeltseng. I tillegg er det blitt etablert en praktisk garderobeløsning. Ny laminat på gulv.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv. Fliser på gulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser og glassfiberstrie på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Andelen har garasjeplass i blokk nr. 23, plass 4005.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet/Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet/borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
I forbindelse med en vannlekkasje fra yttertaket i 2025 ble det utført tørking av et soverom, hvor det ble byttet isolasjon mot yttervegg, byttet fuktskadet gulv, ny platekledning på yttervegg samt overflatebehandling av vegger og tak i soverommet. Arbeidet er utført i regi av borettslagets forsikringsselskap.

Videre opplyser selger om følgende arbeider:
- Utvidelse av innvendig bod. ELFA-innredning og linoleumsbelegg på gulv i innvendig bod.
- Alle innvendige overflater er malt.
- Nytt gulv på soverom (sommeren 2025).

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på blokka har blitt tekket om. Vet ikke hva firmaet heter. I forbindelse med omtekkingen av taket ble det en vannlekkasje i min leilighet, i stua og på soverommet. Dette, samt følgeskader, er nå rettet i regi av borettslaget via reklamasjon på arbeidene.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort dreneringsarbeider i borettslaget i regi av borettslaget, men jeg kjenner ikke detaljene rundt det.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Det var setningsskader i taket flere steder i leiligheten min i forbindelse med at de tekket om taket på boligblokken. Ble forklart at det skyldtes vekt som var tatt av taket, som gjorde at det løftet seg. Dette har blitt utbedret.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Beskriv: Det har vært noen utfordringer med varmepumpen og ventilasjonsanlegget i borettslaget. Ta kontakt med borettslaget for mer informasjon.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Det har vært noen problemer med oppvaskmaskinen, at den ikke tar inn vann. Det ble byttet vanninntaksslange i august 2023, men det har vært noen problemer med vanninntaket også i etterkant. Dette er et problem som kommer og går veldig sporadisk. Den kan fungere helt fint i lange perioder.

Bygningssakkyndig
Martin S. Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.03.2026
Vinduer:
Vindu med isolerglass, produsert i 2005.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2005.

Balkong/terrasse:
Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til 12 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,57 meter.

VVS-installasjoner:
Type vannledninger: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskap under kjøkkenet.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Synlige avløpsrør er i plast.

Luftbehandling:

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Skrusikringer montert i sikringsskap i felles gang.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
- Bad - 4. etasje - overflater:
Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er observert enkelte avskallinger på noen fliser. Slike avskallinger er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

- Bad - 4. etasje -Sluk og tettesjikt/membran:
Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir det vanskeligere å oppdage tilstopping, utettheter eller begynnende skader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens forventninger til sikker tetting. Dette innebærer at løsningen kan ha redusert evne til å holde vann og fukt ute fra konstruksjonen. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist lekkasje, medfører forholdet en økt risiko for at fukt over tid kan trenge inn i gulv eller vegger. Slike fuktpåvirkninger kan føre til skader som ofte er kostbare å utbedre. Oppgradering bør påregnes.

- Gulv, avløp og vannrør i kjøkken:
Vannrørene har passert halvparten av sin forventede levetid. Etter hvert som rør blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Hvor lenge de vil fungere videre, avhenger av blant annet materialkvalitet, vanntrykk og belastning over tid. Det må derfor påregnes at rørene må skiftes i løpet av de kommende årene, men det er ikke mulig å angi et konkret tidspunkt for dette.

- Vannledninger:
Vannrørene har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter som kan medføre lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

- Avløpsrør:
Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Eldre rør har økt risiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse, noe som over tid kan gi lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner. Måleresultat: Under 6 vektprosent. Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin medfølger boligen.
Vaskemaskin og fryseboks i utvendig bod (kan avklares nærmere med kjøper) medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Felles varmtvann

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 6 250 kWh.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 594,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, grunnpakke kabel-tv og internett, varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel mm.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 594,-
Herav:
- Trappevask: kr. 79,00,-
- Felleskostnader: kr. 5515,-

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 762 968,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 051 873,- 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
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Søndre Lindeberg Borettslag ble oppført i perioden 1977.
- Borettslaget består av 4 terrasseblokker med 141 leiligheter og 54 rekkehusleiligheter.
- Hjemmside: www.sondrelindeberg.no
- Styret har kontor i Jerikoveien 27C. Styret har telefon 907 65 419 og e-post sondrelindeberg@styrerommet.no.
- Vaktmester Ketil Støkkebo – Aktiv Vaktmestertjeneste AS - ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til beskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 410 04 229.

Styret opplyser per e-post 25.02.2026:
Vi har generalforsamling i april. Det er en stor sak med vannmålere, men den tror jeg ikke blir vedtatt. Så må vi begynne å se på tilstand på rør. Vi har ikke vært gjennom et våtromsprosjekt enda, men det kommer nok. Vi vet ikke når. Det er ikke vedtatt noen økning nå, men vi vet ikke hva som skjer fremover.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
STYRETS ARBEID
Møteaktiviteten - 2025
Første styremøte ble avholdt 09.01.25 og det siste ordinære styremøtet ble avholdt
10.12.25. Det ble avholdt 15 styremøter i 2025.

Styret har også gjennomført møter via Teams, byggemøter, befaringer, møter med andelseiere og leverandører. Det har også vært avholdt 16 byggemøter i forbindelse med prosjektene i tillegg til befaringer. I tillegg har det vært gjennomført daglige befaringer med rapportering og oppfølging av prosjektleder. I 2025 er det oppfølging av omtekking av tak på nr. 13, 23, 27, ny tappevannsentral og oppsetting av nye gjerder som har tatt mye tid.

I løpet av dette året har styret behandlet 68 enkeltsaker. Av saker som har vært til behandling kan nevnes:
- Godkjenning av nye andelseiere.
- Utarbeiding av rundskriv.
- Styreleder har hatt kontakt med andelseiere pr. e-mail og telefon.

- Skader på våtrom.
- Utleie av fellesrom.
- Parkeringsordningen.
- Klager på kontrollavgifter.
- Nabovarsler.
- Omtekket av tak på blokker.
- Nye gjerder.
- Ny tappevannsentral.
- Asfaltering.

Økonomi:
Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid drives etter sunne økonomiske prinsipper, det jobbes derfor kontinuerlig med å redusere kostnader. Husleien ble øket med 10% fra 01.02.25 med bakgrunn i økning av forsikringspremie, økning av kommunale avgifter og den generelle prisveksten. I tillegg ble følgende prosjekter planlagt utført i 2025:
- Oppgradering av tappevannsentralen.
- Omtekking av tak.
- Asfaltering av parkeringsplasser.
- Nye gjerder.
- Nye garasjeporter i nr. 23, 25 og 27.

Låneopptak:
I forbindelse med disse prosjektene ble det foretatt et låneopptak hos Handelsbanken på 26 mill. Pengene ble satt inn på en sparekonto for at det skulle kunne «dekke inn» deler av rentekostnader med renteinntekter fra sparekonto. Renten var på 4,60% så lenge beløpet var over kr. 2 millioner og 4,25% under 2 millioner. Det var avdragsfrihet så lenge prosjektene varte. Avdrag på lånet begynte å løpe 01.01.26. Vi hadde budsjettert med ca 25 mill til disse prosjektene og vi holdt oss under budsjettet. Vi hadde dermed den hyggelige nyheten før jul det ikke var behov for å øke felleskostnadene fra 1. januar 2026 med bakgrunn i dette låneopptaket, selv om vi gjennomførte fire store prosjekter!

TELIA -avtale:
Avtalen omfatter Telia Sky, Trygg på nett, Kollektiv Flex Premium 200, Service og vedlikehold, Kollektiv Telia Box (valgfri dekoder), Kollektiv opptak. Styret begynt å se på det med å få fiber i borettslaget, og det er innhentet pristilbud fra ulike leverandører.

I løpet av det siste året har styret gjennomført en omfattende prosess for å sikre borettslaget den beste og mest fremtidsrettede avtalen for TV og internett med mål om å modernisere med fiber og ivareta beboernes behov.

Det ble gjennomført en full anbudsrunde hvor vi hentet inn og evaluerte tilbud fra alle de store nasjonale aktørene som kan tilby fiber i vårt område.

Styret evaluerer tilbudene basert på en helhetlig vurdering av pris, løsning, fleksibilitet og langsiktige gode kår. Prosessen vil resulterte i inngåelse av en ny 5-årig avtale med den beste tilbyderen.

Fellesrommet i Jerikoveien 27C:

Prisen for utleie er regulert til kr. 300,- pr. dag. Prisnedgangen skyldes generalforsamlingsvedtak i 2023. Det er montert nøkkelboks utenfor døren til fellesrommet. Ved leie i helgene, så vil man få tilsendt en kode som man bruker for å låse opp nøkkelboksen. Det ble også vedtatt at man kun har lov til å være i lokalet til kl. 2100. Det gjelder alle dager, også helger. Etter utleie vil lokalene bli kontrollert. Hvis det viser seg at det er mangler i forbindelse med rydding og vasking, så vil det påløpe et gebyr på kr. 1.000,-.

Infrastruktur for ladestasjoner i garasjene:
Alle bestillinger av ladebokser skal gjøres direkte til Watt AS. https://www.watt.no/23 03 58 90.

VEDLIKEHOLD
Ny tappevannsentral:
Det er etablert ny tappevannsentral for varmtvann med tilhørende nye felles avtrekksaggregater på tak i blokk nr. 13, 23 og 25. Tappevannsentralen er nå knyttet opp mot 2 stk. nye energieffektive varmepumper som henter overskuddsvarme fra den varme avtrekkslufta i ventilasjonsanleggene på tak og overfører varmen til tappevannet. Ved behov, heves temperaturen noen grader ekstra via elektriske kolber i tankene, før tappevannet går ut på nettet. Elektriske kolber vil også kunne benyttes som reserve, dersom en eventuelt driftsstopp på varmepumpene skulle inntreffe. Varmeoverføring fra ventilasjonslufta skjer via væske, der det sirkulerer en krets fra varmesentralen og opp til varmegjenvinningsbatterier i hvert ventilasjonssystem på tak. Den oppvarmede væsken fra ventilasjonsanleggene overføres i varmepumpene til mer høyverdig energi som utnyttes til vannoppvarming. Varmeoverføring i sentralen skjer via varmevekslere. Varmepumpene benytter karbondioksid, CO_2 som kuldemedium. Dette er et miljøvennlig naturlig kuldemedium og velegnet til bruk i tappevannsvarmepumper.

Omtekking av tak:
Takene på nr. 13, 23 og 25 ble tekket om i 2025.

Asfaltering:
Gjesteparkeringsplassene ved nr. 23, og 25 og 27 ble asfaltert i 2025.

Nye gjerder:
Det ble satt opp nye gjerder og porter i 2025.

Nye garasjeporter:
Garasjeporten i nr. 13 ble skiftet ut for ca 8 år siden da den ble påkjørt og ikke kunne repareres. Dette var en forsikringssak. Garasjeportene i nr. 23, 25 og 27 ble skiftet ut i 2025.

Under årsmøtet skal det tas opp flere saker. Blant sakene omhandler flere av dem endring av formuleringer i vedtekter og husordensregler. Alle disse forslagene kan du lese i Innkallingen som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis sak om vannmålere.

Vannmålere - Oppsummering:
For å få et bredere bilde av beskaffenheten på rørsystemene, lokaliseringen og forventet eventuell rest av brukstiden kan følende tiltak iverksettes:
- Foreta et utvalg av leiligheter (representert fra ulike blokker, oppganger og etasjer) hvor sjaktvegg åpnes primært fra kjøkkenside. Utføre visuell kontroll av tekniske installasjoner, bygningsmessige forhold og tilgjengelig plass. Foreta prøvekapp fra forbruksvannsrør. Eventuelt i kombinasjon med ultralydundersøkelser på rørene. Sistnevnte vil da kunne foretas på plassen uten inngrep utover av- og reisolering av rørene.
- Kartlegge tilstand av kappene som er tatt ut. (Materialanalyse utføres av metallurg).
- Spyle og kamerainspisere spillvannsrør. Kartlegge tilstand.
- Evaluere og anslå resterende brukstid på røroppleggene basert på undersøkelser.
- Sette opp et tidsløp for rehabilitering av røropplegg basert på undersøkelser som er foretatt.

Videre anbefales det parallelt å trekke veksler fra andre borettslag knyttet opp til:
- Praktisk gjennomføring og kostnad med vannmålerinstallasjoner.
- Erfaring med besparelser av energiforbruk til varmt tappevann.
- Erfaring med reduserte kommunale vann- og kloakkavgifter som følge av at installasjon av målere pr. husstand og fordele kostnaden etter faktisk forbruk.
- Erfaring på innhenting av målerdata, behandling av disse for fakturering.

Vi anbefaler at det fortas en kontroll av røranleggene fortløpende og ila 2. kvartal d.å. Da vil en forvente å kunne ha et mer utfyllende grunnlag og velge eventuelle videre tiltak på. Parallelt som rørkartleggingen pågår bør det søkes informasjon fra borettslag som har montert vannmålere og hvilke erfaringer de sitter med. Referanser kan også sjekkes med Tore Orvei AS.

Vil resultater av undersøkelser med røranlegget antyde kort brukstid igjen, er det formålstjenlig å foreta en eventuell målerinstallasjon sammen med rehabilitering av røropplegg. En slik rehabilitering vil være relativt omfattende og krever en del planlegging og utarbeidelse av et konkurransegrunnlag for å få inn flere konkurrerende tilbud. Med hensyn til inngripen i leilighetene og behovet for en utvendig rigg med WC og dusj, vil det oppleves som fordel å gjennomføre et slikt prosjekt i en varm periode av året, april - oktober med tanke på frost og snø.

Forslag til vedtak:
Montering av vannmålere bør sees i sammenheng med en rehabilitering av røropplegget i blokkene. Styret starter med en kartlegging av tilstand av rør i 2026.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Historisk:
- 2025 Omtekking av tak på blokk nr. 13, 23 og 27.
- 2025 Ny tappevannsentral.
- 2025 Nye ventilasjonsaggregater på tak i nr 13 og 23.
- 2025 Nye gjerder.
- 2025 Asfaltering av gjesteparkeringsplasser ved nr. 23, 25 og 2025 27.
- 2024 Forberedelse oppgradering av tappevannsentralen for blokkene
- 2023 Omtekking av tak på blokk nr. 25
- 2023 Nytt ventilasjonsaggregater på tak i nr 25.
- 2022 Asfaltering av interne stikkveier.
- 2022/2023 Avslutning drenering. Bygging av plattinger og skillevegger.
- 2022 Ventilasjonsrens i alle blokkene.
- 2021 Start av drenering av felt 1 – nr. 15 – 21
- 2021 Start av drenering av felt 2 -
- 2020 Drenering av 35 A – D
- 2019 Oppussing av oppgangene.
- 2019 Nye hoveddører inn til oppgangene.
- 2019 Nytt callinganlegg til blokkene.
- 2019 Etablering av infrastruktur for ladestasjoner i garasjene.
- 2019 Brannvarslingsanlegg i garasjene med varsling til Brannog redningsetaten.
- 2016 Overflatebehandling av blokker.
- 2015 Overflatebehandling av rekkehusgrend 29 – 39. Overflatebehandling av rekkehusgrend 15 - 21 startet våren 2016. Ventilasjonsrens i blokker. Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i blokker og rekkehus.
- 2013-2014 Oppgradering av lekeplasser.
- 2014 Nye postkasser for rekkehusene.
- 1999-2006 Rehabilitering av rekkehus. Taktekking rekkehus. Etterisolering og legging av nye tak på blokker. Rehabilitering blokker. Nytt VVS system for blokker. Nytt ventilasjonssystem for blokker. Ny vaktmestergarasje.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer 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 257 580,-pr. 24.02.2026

Spesifikasjon av borettslagets to felles lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987229996
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 35 752 967,00
Innfrielsesdato: 30.12.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987256810
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo 25 901 205,00
Innfrielsesdato: 30.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 45 105,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste et underskudd på kroner 19 612 978,-, underskuddet skyldtes en vesentlig større utgift i posten Drift og vedlikehold enn budsjettert. I budsjett for 2026 er det lagt opp til et overskudd på kroner 3 794 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1418370

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 331 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jerikoveien ligger på Lindeberg i Oslo kommune med kort vei til alle fasiliteter. I umiddelbar nærhet finner en Lindeberg senter med bl.a. matbutikk, frisør, pizzeria, apotek, lege, tannlege med mer. Det er også kort vei til Østmarka hvor det er fine turterreng, lysløyper, fiskevann, og bademuligheter.

Om vinteren er det fine skiløyper innover marka, eller kan en ta turen til Jerikobakken alpinbakke. Jerikobakken er også planlagt utvidet og det er ønsker om å anlegge skipark her. Andre fasiliteter som er i nærheten er Lindeberg sportsklubb med kunstgressbane, svømmehall på Furuset, sandvolleyballbane ved Jeriko skole, Nordre Lindeberg besøksgård, Furuset Forum med is- og håndballhall. Det er kort vei til T-bane (Lindeberg og Trosterud, linje 2). T-banen bruker ca. 18 minutter til Jernbanetorget.

Med buss har man valget mellom buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia og buss nr. 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua. Bussen går fra holdeplass i Jerikoveien eller ved Lindeberg senter. Nærmeste treningssenter er nyåpnede Fresh Fitness på Lindeberg. I tillegg finner man Actic på Furuset, Sats på Hellerud, Lørenskog og Kalbakken, og Bare Trening på Haugerud. Stort utvalg av kjøpesentre i nærområdet, som Tveita, Alna, Metro og Triaden senter, samt Ikea på Furuset. Lindeberg ligger nordøst for Oslo sentrum og har svært enkel adkomst til E6 med kun ca. 10 minutters reisetid med bil til sentrum og ca. 30 minutters reisetid til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 20.08.1976. I tillegg er det utstedt ferdigattest for utskiftning av tekniske installasjoner på eiendommen, datert 25.02.2004. 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 er også utstedt approbasjon for innglassing av balkonger på eiendommen, datert 20.01.1997.

Det foreligger godkjente byggetegninger, som i stor grad samsvarer med dagens løsning. Selger opplyser at innvendig bod er blitt forstørret ved å innlemme opprinnelig skapareal fra soverom. Tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, friområde, offentlig bygning, parkering, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
- Jerikoveien 20 - bruksendring av deler av 1. - 3. etasje til minilager - tidsbegrenset. Saksnummer: 202507684. Siste dok. 25.03.2026
- Lindeberg Næringsvei 10A - bruksendring fra kontorlokale til fysioterapi. Saksnummer: 202515401. Siste dok. 13.01.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 201817956. Saken gjelder Jerikoveien 1 - 9. Sakstype: Detaljregulering. Lindeberg Utvikling AS foreslo å omregulere Jerikoveien 1-9 på Lindeberg fra nærsenter og parkering til en videreutvikling av nærsenteret og ca. 140 boliger. Plansaken er per januar 2026 avsluttet, og forslaget er blitt nedstemt.
- Saksnr. 202015413. Saken gjelder Strømsveien 303 m.fl. IKEA Furuset. Sakstype: Detaljregulering

Området ligger under marin grense.

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

301/113/44:
10.03.1976 - Dokumentnr: 5466 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Erklæring om nettstasjon med høy spenning på eiendommen.

12.07.1976 - Dokumentnr: 15295 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Erklæring om nettstasjon med høy spenning på eiendommen.

19.11.1976 - Dokumentnr: 25683 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:73
VEDR. 15 PARKERINGSPLASSER
Kommentar: Jeriko skole har rett til i tiden 8:00 til 16:00 alle skoledager å benytte 15 parkeringsplasser på gnr. 113, bnr. 44 tilhørende borettslaget.

16.07.1986 - Dokumentnr: 42986 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kommentar: Kjøpekontrakt og skjøte for eiendommen gnr. 113, bnr. 44 mellom Oslo Kommune og OBOS/USBL.

26.03.2024 - Dokumentnr: 1259616 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Kommentar: Den 06.11.2023 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra regulert byggegrense slik at tiltaket kan plasseres nærmere enn 5 meter fra kant regulert vei. Plasseringen er vist på godkjent situasjonsplan. Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Eiendommens rettigheter:

07.08.1991 - Dokumentnr: 40251 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:47. Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 113, bnr. 47 samtykker til at naboeiendom gnr. 113, bnr. 44 bebygges inntil 1,4 m fra førstnevntes grense.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Fast provisjon: kr. 29 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 03.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 16.03.2026
- Energiattest, datert 12.12.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 24.02.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 28.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 24.02.2026
- Ferdigattest, datert 20.08.1976
- Byggemeldte tegninger, datert 1975
- Servitutter
- Seksjonering

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 10. april 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jerikoveien 13B

Nabolaget Søndre Lindberg - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	3 min 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	4 min 2.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 5.6 km
Kuben videregående skole	10 min

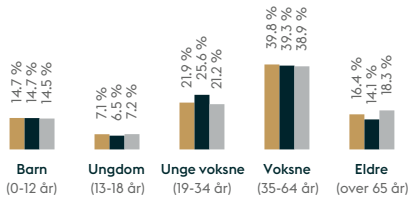
Offentlig transport

Lindeberg Linje 2	1 min 0.1 km
Lindeberg T Linje 2N, 79	1 min 0.1 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Plassen barnehage (1-5 år) 35 barn	1 min 0.1 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Ospa barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Lindeberg kunstgressbane	2 min
Jeriko skole	3 min
Fresh Fitness Lindeberg	5 min
CrossFit Groruddalen	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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

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
3. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jerikoveien 13B, 1067 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jeanette Bjerklisveen Strøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. august 2020

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: 82984939
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på blokka har blitt tekket om. Vet ikke hva firmaet heter. I forbindelse med omtekkingen av taket ble det en vannlekkasje i min leilighet, i stua og på soverommet. Dette, samt følgeskader, er nå rettet i regi av borettslaget via reklamasjon på arbeidene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort dreneringsarbeider i borettslaget i regi av borettslaget, men jeg kjenner ikke detaljene rundt det.

---

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?

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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

---

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?

Ja

Beskriv: Det var setningsskader i taket flere steder i leiligheten min i forbindelse med at de tekket om taket på boligblokken. Ble forklart at det skyldtes vekt som var tatt av taket, som gjorde at det løftet seg. Dette har blitt utbedret.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært noen utfordringer med varmepumpen og ventilasjonsanlegget i borettslaget. Ta kontakt med borettslaget for mer informasjon.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært noen problemer med oppvaskmaskinen, at den ikke tar inn vann. Det ble byttet vanninntaksslange i august 2023, men det har vært noen problemer med vanninntaket også i etterkant. Dette er et problem som kommer og går veldig sporadisk. Den kan fungere helt fint i lange perioder.

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?

Nei

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0034/26

Tilstandsrapport

Jerikoveien 13B, 1067 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1977 | BRA-i: 41 m²

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 13.03.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

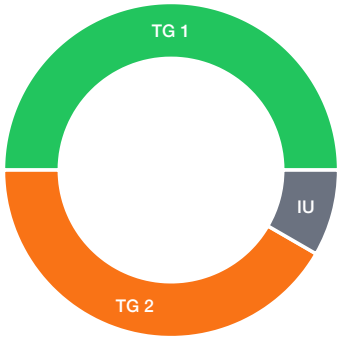
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Avløpsrør
Eldre avløpsrør er usikre og kan føre til lekkasjer og fuktskader over tid.

Vannledninger
Eldre vannrør kan lekke eller skade bygningen, og må forventes utskiftet.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Vannrørene har passert halvparten av levetiden og må byttes om noen år.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje)
Sluk plassert utilgjengelig; manglende dokumentasjon på vanntetting og trolig utilstrekkelig membran.

Overflater (Bad - 4. etasje)
Badet i 4. etasje viser slitasje, flisavskalling og potensielt behov for vedlikehold.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Rekkverk og håndløper
– Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Elektrisk anlegg
– Anlegget er av eldre dato.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vindu med isolerglass, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjon, målt til ca. 12 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,57 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge en tidligere tilstandsrapport fra 2008.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg i dusjsonen. Malt glassfiberstrie på vegger. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og til sidepanel på dusjkabinett er målt til ca. 20 mm. Eksakt høyde mellom topp gulv ved dør og sluk er ikke kontrollert grunnet plasseringen til dusjkabinettet.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det er observert enkelte avskallinger på noen fliser. Slike avskallinger er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er ikke besiktiget grunnet plasseringen til dusjkabinettet.
Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir det vanskeligere å oppdage tilstopping, utettheter eller begynnende skader.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens forventninger til sikker tetting. Dette innebærer at løsningen kan ha redusert evne til å holde vann og fukt ute fra konstruksjonen. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist lekkasje, medfører forholdet en økt risiko for at fukt over tid kan trenge inn i gulv eller vegger. Slike fuktpåvirkninger kan føre til skader som ofte er kostbare å utbedre. Oppgradering bør påregnes.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Vurderte forhold
Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har passert halvparten av sin forventede levetid. Etter hvert som rør blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Hvor lenge de vil fungere videre, avhenger av blant annet materialkvalitet, vanntrykk og belastning over tid. Det må derfor påregnes at rørene må skiftes i løpet av de kommende årene, men det er ikke mulig å angi et konkret tidspunkt for dette.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert i benkeskap under kjøkkenet.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter som kan medføre lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Eldre rør har økt risiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse, noe som over tid kan gi lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ny aggregat tilkoblet i oktober 2025.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført kontroll februar 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Skrusikringer montert i sikringsskap i felles gang.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ukjent**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
43 m²	**41 m²**	**2 m²**	**-**	**12 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1977)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	41 m²	2 m²	-	**43 m²**	12 m²
Sum Leilighetsbygg	**41 m²**	**2 m²**	**-**	**43 m²**	**12 m²**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Elektrisk oppvarming.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	I forbindelse med en vannlekkasje fra yttertaket ble det utført tørking av et soverom, hvor det ble byttet isolasjon mot yttervegg, byttet fuktskadet gulv, ny platekledning på yttervegg samt overflatebehandling av vegger og tak i soverommet. Arbeidet er utført i regi av borettslagets forsikringsselskap.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket på balkongen i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang.

Anlegget er av eldre dato.

Konsekvens: På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Jerikoveien 13B, 1067 Oslo**

Matrikkel: **301-113/44/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **166**

Eier adkomstdokumenter: **Jeanette Bjerklisveen Strøm**

Hjemmelshaver: **SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG**

Kunde: **Jeanette Bjerklisveen Strøm**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.03.2026**

Tilstede ved befaring: **Jeanette Bjerklisveen Strøm (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **10.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 03.03.2026 er fremvist.

Andre kilder:

Kilde	Dato	Kommentar
Skadetakst - rapport	10.07.2025	Det er fremvist en skadetakst i forbindelse med en vannlekkasje som oppsto når det bla lagt ny taktekking på bygget i 2025. Skadene ble utbedret i regi av borettslagets forsikring.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

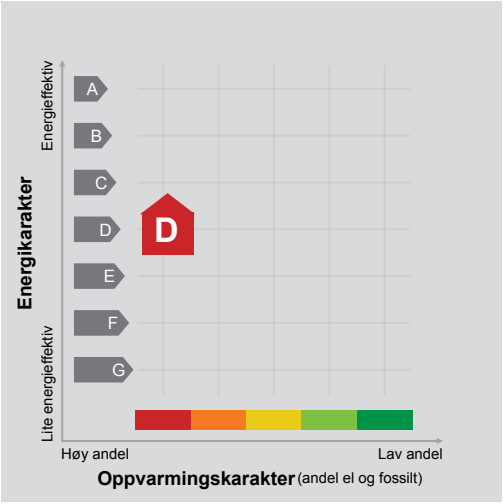
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1067
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80748337
Merkenummer	Energiattest-2025-217459
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jerikoveien 13B	80748337	H0401	0	0	166
Jerikoveien 13C	80748337	H0402	0	0	169
Jerikoveien 25C	80748353	H0402	0	0	187
Jerikoveien 13A	80748337	H0402	0	0	163
Jerikoveien 25A	80748353	H0402	0	0	181
Jerikoveien 25B	80748353	H0402	0	0	184

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	40 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	96 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	223,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	94,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	27,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,6 kWh/år
Teknisk utstyr	16,3 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	158,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 803 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 373 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 373 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 373 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0034/26 . Vår ref.: 0467-1-4005 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952283499
Andelseier:	Strøm, Jeanette Bjerklisveen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4005
Adresse:	Jerikoveien 13 B, 1067 OSLO
Andelsnummer:	166
Gnr.	113
Bnr.	44

Borettsinnskudd: Kr. 25 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1418370.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg - husk dyreholdserklæring. Parabol tillatt. Må søke styret FØR oppsett. Styret anviser plass. Må folieres/lakkeres i samme farge som huset. Det er tillatt å bygge bod i rekkehushagene. Skal ikke overstige 4,4 kvm. i grunnflate.(2,2 m x 2,4 m.) Muligheter for inntil 2 vinduer. Anvendelse: Redskapsbod eller dukkestue. Søknad sendes styret og skal inneholde fremdriftsplan. Plassering skal gå frem av kart som vedlegges. Det skal også fremgå av søknaden at tilstøtende naboer er varlset og har akseptert. Styret skal godkjenne plasseringen før bygging. Vedlikeholdet er andelseiers ansvar. Felles varmtvann: Ja (delvis) Parkering: noen Energimerket: 2014 Heis: nei Kabel TV: GET Borettslaget har et lån i Handelsbanken med månedlige forfall. IN-Ordning: nei Forsikring: Protector (kundenr:1418370) Hejmmside: www.sondrelindeberg.no Leilghet 4038 har egne opplysninger. Vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent eller styret. Styret vedtok 05.12.2024 låneopptak på kr 26 000 000 til ny tappevannsentral og nødvendig vedlikehold. Ta kontakt med styret for mer info. Styret har vedtatt å øke felleskostnader med 10% fra 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987229996
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	35 752 967,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987256810
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	25 901 205,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 594,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	79,00	
Felleskostnader	5 515,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 918,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 981,-
Annen formue:	45 105,-
Gjeld:	258 886,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229996
Restsaldo:	149 369,38
Kapitalkostnader:	1 044,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987256810
Restsaldo:	108 211,25
Kapitalkostnader:	639,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257 580,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Villanger Fiskeseth pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no eller telefon: 22 85 08 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Astrid Slåttland Torgersen, e-post: sondrelindeberg@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 467
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. april kl. 20:00 og lukker 16. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/467

Det holdes også et frivillig møte 13. april kl. 18:00 , Fellesrommet, Jerikoveien 27C.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Melde oss på Vår Rusken
7. Endring av stengetid for fellesrommet.
8. Forslag til generalforsamling 2026
9. Forslag om endring av parkeringsreglene ved samtlige gjesteparkeringer i Søndre Lideberg borettslag.
10. Forslag om endring av Erklæring om dyrehold i borettslagets husordensregler
11. Forslag om å endre borettslagets vedtekter slik at styret har kompetanse til å endre borettslagets husordensregler
12. Vannmålere

13. Endring av husordensreglene

14. Valg av tillitsvalgte

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Eirin Uhre og Munazzah Islam er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 0467 Styrets årsberetning 2025.pdf
2. 0467 Revisjonsberetning.pdf
3. 0467 Årsregnskap 2025.pdf
4. 0467 Kostnadsdiagram.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Melde oss på Vår Rusken

Forslag fremmet av:
Hege Rodal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hyggelig og sosialt og bra for miljø. Kan vi melde oss på Rusken som vi gjorde før om årene? Det er noe alle som har mulighet kan bli med på, og så får vi det ryddig og pent rundt oss.

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

De siste årene harborettslaget kjøpt inn motorisert utstyr til plenklipping etc og annet vedlikehold, så styret ser ikke lenger behov for å arrangere dugnad. Arbeidet blir utført maskinelt av personer som bruker utstyret på vegne av fellesskapet. Det er ikke arrangert dugnad i borettslaget på veldig mange år da dette blir utført av vaktmester.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Borettslaget melder seg på Vår Rusken

Sak 7

Endring av stengetid for fellesrommet.

Forslag fremmet av:
Rachid Azagagh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Fellesrommet i borettslaget har fått fast stengetid kl. 21.00. Denne stengetiden oppleves som svært tidlig og begrenser bruken av rommet betydelig, særlig for sosiale sammenkomster og arrangementer som naturlig foregår på kveldstid. Resultatet er at fellesrommet i praksis blir mindre attraktivt å leie for andelseiere.

Vurdering:

En så tidlig stengetid reduserer fellesrommets nytteverdi og kan føre til lavere utleie og redusert inntekt for borettslaget. Dette kan løses uten å gå på bekostning av ro og trivsel, gjennom tydelige regler for støy, rydding og ansvar ved bruk.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas. Styret revurderer leieprisene og regler for bruk av Fellesrommet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at stengetiden for fellesrommet endres til følgende: Søndag–torsdag: kl. 22.00 Fredag–lørdag: kl. 23.00, med adgang for styret til å fastsette nærmere ordensregler knyttet til støy, bruk og rydding.

Sak 8

Forslag til generalforsamling 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse:

Vi ønsker å foreslå en endring når det gjelder "aktivitetsvinduet" fra 0800 til 2100.

Dette står om "aktivitetsvinduet" i utleiereglene i dag: "Fellesrommet kan leies til følgende tider: Mandag til søndag kl 0800 til senest kl 2100. Arrangementer avsluttes senest til tidene beskrevet over. Alle gjester må ha forlatt lokalene innen ovennevnte tider. Fellesrommet skal være rengjort av leietaker innen kl. 2100. Ta hensyn til naboene, ikke lag støy når fellesrommet forlates på kveld. Brudd på leiereglene kan føre til at andelseier ikke får anledning til å leie lokalet senere."

Vi mener at det bør kunne åpnes for at arrangementer varer lengre enn 2100 såfremt de ikke er til sjenanse for beboere i borettslaget. Som eksempel vil vi nevne vårt eget lille prosjekt, som vi har arrangert diverse steder på Lindeberg de siste fem årene: En liten, privat filmfestival. Dette er et arrangement der en liten mengde voksne mennesker samles, alkoholkonsumet er minimalt til ikke-eksisterende og uten høy musikk eller lyd fra filmene som vises - med andre ord et arrangement som ikke ville vært til sjenanse for naboer eller andre i borettslaget.

Forslag til tilleggstekst i regelverket for leie av fellesrommet:

"Dersom man leier to helgedager i strekk (fredag-lørdag eller lørdag-søndag) kan det åpnes for dispensasjon fra regelen om at alle må være ute av et ferdig vasket lokale klokken 2100. Arrangementet skal være avsluttet senest 00.00, og vasking kan utføres dagen etter."

Teksten er naturligvis åpen for innspill fra styret og/eller generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Forslaget avvises.

Se forslag nr. 7 fra Rachid Azagagh.

Forslag til vedtak
Slik det fremkommer av saksbeskrivelsen

Sak 9

Forslag om endring av parkeringsreglene ved samtlige gjesteparkeringer i Søndre Lideberg borettslag.

Forslag fremmet av:
Leif Thorkildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

På gjesteparkeringsplassene i borettslaget er det i dag tillatt å parkere en time uten registrering. Dette er unødvendig lang tid. Eksempelvis kan nevnes at mange utenforstående benytter denne tiden til diverse gjøremål på Lindeberg senter.

Formål med forslaget

Hensikten med dette forslaget er å forbedre situasjonen for våre andelseiere og deres gjester, slik at de lettere får tilgang til parkering

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det foreslås at reglene for gjesteparkeringen endres slik at tiden man kan stå uten registrering reduseres. I dag kan man stå i én time, men dette endres til 30 minutter. Endringen trer i kraft fra den dato styret bestemmer.

Sak 10

Forslag om endring av Erklæring om dyrehold i borettslagets husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over lengre tid mottatt flere klager fra andelseiere om løsgående katter som tilhører andelseiere, som gjør fra seg på borettslagets fellesområder – blant annet i sandkasser på lekeplassen, samt i private hager. Dette oppleves som sjenerende.

I henhold til husordensreglene er det tillatt å holde dyr i borettslaget, forutsatt at andelseier gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold". Denne erklæringen inneholder allerede bestemmelser om at dyrehold ikke skal være til ulempe for andre, og at klager på dyreholdet skal tas alvorlig.

Til tross for disse reglene har styret erfart at det er utfordrende å reagere på problemet med andelseieres løsgående katter som gjør fra seg på fellesområdene. Styret vurderer derfor at det er nødvendig å endre "Erklæring om dyrehold" ved å innta et uttrykkelig forbud mot løsgående katter og hunder, slik at det blir tydelig at dette ikke tillatt ved dyreholdet.

Forslag til vedtak

Følgende ordlyd inntas i "Erklæring om dyrehold": "Katter og hunder kan ikke gå fritt på borettslagets fellesarealer eller inn i andre andelseieres hager eller terrasser. Dyrene skal holdes i bånd på disse områdene.

Sak 11

Forslag om å endre borettslagets vedtekter slik at styret har kompetanse til å endre borettslagets husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslagsloven § 5-11 (4) gir styret kompetanse til å fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, som skal være alminnelig aksepterte normer for god husorden.

Borettslagets nåværende vedtekter, som går foran borettslagsloven, angir imidlertid at endringer i husordensreglene kan vedtas av generalforsamlingen. Dette avviker dermed fra lovens normalløsning, og gjør det uklart om endringer av husordensreglene må vedtas av generalforsamlingen eller av styret. At kompetansen ligger til generalforsamlingen kan dessuten føre til mindre effektiv håndtering av praktiske ordensforhold i borettslaget.

Styret foreslår derfor at vedtektene endres til å samsvare borettslagsloven på dette punkt, slik at styret gis eksplisitt kompetanse til å fastsette og endre husordensreglene for borettslaget.

Forslag til vedtak

Følgende endring i vedtektene punkt 4-1 (5): "Styret kan fastsette og endre vanlige husordensregler for eiendommen."

Sak 12

Vannmålere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt av GF i 2025 at styret skulle se på muligheten for installering av vannmålere.

Her kommer en vurdering vurdering røropplegg og vannmålerinstallasjon utført av VVS ingeniør:

Innledning

I fm. totalrenovering av tappevannsentralen for varmtvannsproduksjon i 2025, ble det parallelt vurdert vannmålerinstallasjoner for varmtvann i blokkleilighetene.

Dette med to hovedformål; hver eier betaler for faktisk eget energiforbruk til vannvarming, samt en forventning om å få de generelle energikostnadene ned, da dette vil medføre et mer bevisst søkelys på forbruk av varmtvann hos den enkelte. Ved en slik installasjon kan en samtidig montere tilbakeslagsventiler. Dette hindrer at en ikke opplever tilbakeslag av varmtvann på kaldtvann, dersom noen har feil på sine termostatbatterier.

Det ble avholdt befaring i noen utvalgte leiligheter 19. januar d.å. for å verifisere kompleksitet og gjennomførbarhet av montasje av vannmålere. Vanninntak med stoppekraner for hver enkelt boenhet er lokalisert i kjøkkenbenk under vask. På befaringen deltok en representant fra hhv. rørentreprenør Tore Orvei AS og prosjekt- og byggelederfirmaet Øyvind Moen AS.

Følgende leiligheter ble befart:

- Nr. 13 B: 2006, 1005

- Nr. 23 C: 1038

- Nr. 25 A: 1039

- Nr. 25 B: 1043

- Nr. 27 A: 3048

Dette notatet gir en kortfattet oppsummering av vurderinger foretatt under befaringen og videre forslag til kartlegging før en eventuell beslutning om videre tiltak.

Sammenstilling av tre alternative løsningsforslag

Tore Orvei AS har med bakgrunn i befaring nevnt over utarbeidet en kostnadskalkyle for tre alternativer. Disse tiltakene fordeler seg grovt avrundet som følger:

- Alt. 1.) Installasjon av vannmålere på varmtvann. Kostnadsestimert kr 1.4 mill. eks. mva.

- Alt. 2.) Installasjon av vannmålere på varmt- og kaldtvann. Kostnadsestimert kr 2.4 mill. eks. mva.

- Alt. 3.) Installasjon av vannmålere på varmt- og kaldtvann, samt nye røropplegg inkl. varmtvannsirkulasjon. Kostnadsestimert kr 10.3 mill. eks. mva.

Som det fremgår av redegjørelsen i forannevnte e-post, er det en stor usikkerhet på beskaffenheten av eksisterende røranlegg. For alt. 1 og 2, vil en måtte utføre endringer på rørarrangement inne i hver kjøkkenbenk etter stoppekraner og av ulik grad bygge om for å få plass til målere. Risiko for brekkasje og økende lekkasjefrekvens fra eksiterende, dels skjøre rør, vil kunne forventes kunne oppstå når en utfører innkapp og arbeider med disse. Basert på røroppleggenes alder, fra byggeår, vil det være naturlig å vurdere en eventuell utskiftning av disse parallelt med en vannmålerinstallasjon. Alt. 3, ble derfor vurdert som et aktuelt tilfelle og sammenstilt i oppsettet fra befaringen.

Det er viktig å understreke at kalkylene fra Tore Orvei AS ikke kan ansees som et komplett tilbud, men som et grovt estimat som første utgangspunkt til videre detaljering. Det anbefales, uansett valg av videre tiltak, å innhente tilbud fra flere entreprenører. Videre må alle tiltak planlegges nøye og vurderes med hensyn til behov for provisorier. Det innebærer rigg med WC og dusj for beboere som mister vannet i fm. arbeidene. Kostnader som utarbeidelse av tilbudsgrunnlag, evaluering, kontrahering og oppfølging gjennom byggefase vil tilkomme utover estimater presentert av Tore Orvei AS. Det må også settes av en usikkerhetssum ved gjennomføring.

Aktualiteten på vannmålere i kaldtvannet må vurderes opp mot offentlige avgifter som betales og om formålet i tillegg til å fordele energikostnader til vannvarming også er å fordele forbrukskostnader for vann- og avløp til de enkelte husstander.

Tilstand på eksisterende røropplegg for kaldt- og varmtvann

Teknisk levetid defineres som den tiden det tar før røranlegget ikke lenger oppfyller sin tiltenkte funksjon, dvs. at rørsystemet ikke lenger holder tett. Anbefalt brukstid anslår hvor lenge vi med en viss sikkerhet kan anta at rørsystemene vil kunne fungere uten funksjonssvikt, dvs. før lekkasjer oppstår. SINTEF har utarbeidet litteratur om levetider for vann- og avløpsrør i bygninger. Det er samlet inn systematisk informasjon om skadetyper og -frekvens basert på resultater fra feltstudier. Med henvisning til forannevnte, kan foreløpige forventinger tyde på at nåværende røropplegg for forbruksvann (utførelse kobber) har nådd sin levetid på 50 år. For å verifisere en mer konkret tilstand på rørene, kan ulike undersøkelser foretas.

Det er normalt å forvente at spillvannsrør vil være lokalisert i samme sjakt som forbruksvann. Det er derfor anbefalt å kartlegge tilstand på disse samtidig. Det er forventet at materialiteten på spillvannet er av plast, trolig PVC. Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelser. Spillvannsrørene kan inspiseres med kamera.

Oppsummering

For å få et bredere bilde av beskaffenheten på rørsystemene, lokaliseringen og forventet eventuell rest av brukstiden kan følende tiltak iverksettes:

- Foreta et utvalg av leiligheter (representert fra ulike blokker, oppganger og etasjer) hvor sjaktvegg åpnes primært fra kjøkkenside. Utføre visuell kontroll av tekniske installasjoner, bygningsmessige forhold og

tilgjengelig plass. Foreta prøvekapp fra forbruksvannsrør. Eventuelt i kombinasjon med ultralydundersøkelser på rørene. Sistnevnte vil da kunne foretas på plassen uten inngrep utover av- og reisolering av rørene.

- Kartlegge tilstand av kappene som er tatt ut. (Materialanalyse utføres av metallurg).
- Spyle og kamerainspisere spillvannsrør. Kartlegge tilstand.
- Evaluere og anslå resterende brukstid på røroppleggene basert på undersøkelser.
- Sette opp et tidsløp for rehabilitering av røropplegg basert på undersøkelser som er foretatt.

Videre anbefales det parallelt å trekke veksler fra andre borettslag knyttet opp til:

- Praktisk gjennomføring og kostnad med vannmålerinstallasjoner.

- Erfaring med besparelser av energiforbruk til varmt tappevann.

- Erfaring med reduserte kommunale vann- og kloakkavgifter som følge av at installasjon av målere pr. husstand og fordele kostnaden etter faktisk forbruk.

- Erfaring på innhenting av målerdata, behandling av disse for fakturering.

Vi anbefaler at det fortas en kontroll av røranleggene fortløpende og ila 2. kvartal d.å. Da vil en forvente å kunne ha et mer utfyllende grunnlag og velge eventuelle videre tiltak på. Parallelt som rørkartleggingen pågår bør det søkes informasjon fra borettslag som har montert vannmålere og hvilke erfaringer de sitter med. Referanser kan også sjekkes med Tore Orvei AS.

Vil resultater av undersøkelser med røranlegget antyde kort brukstid igjen, er det formålstjenlig å **foreta en eventuell målerinstallasjon sammen med rehabilitering av røropplegg**. En slik rehabilitering vil være relativt omfattende og krever en del planlegging og utarbeidelse av et konkurransegrunnlag for å få inn flere konkurrerende tilbud. Med hensyn til inngripen i leilighetene og behovet for en utvendig rigg med WC og dusj, vil det oppleves som fordel å gjennomføre et slikt prosjekt i en varm periode av året, april - oktober med tanke på frost og snø.

Forslag til vedtak

Montering av vannmålere bør sees i sammenheng med en rehabilitering av røropplegget i blokkene. Styret starter med en kartlegging av tilstand av rør i 2026.

Sak 13

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

8. Fra styret

Endring av husordensreglene.

Dagens tekst i pkt 11.

GENERELT

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlig myndighet.

FAGMESSIG UTFØRELSE

Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

Styrets forslag til ny endring/ny tekst i punkt 11.

11. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER GENERELT

NY TEKST:

GENERELT

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer i leiligheten uten skriftlig søknad til styret med spesifikasjon av planlagte endringer/oppussing.

Arbeider kan ikke starte før styrets skriftlige samtykke foreligger.

Alt arbeid skal utføres lovlig og fagmessig.

Beboer plikter å ta hensyn til eksisterende bygningsmessige forhold (konstruksjon, installasjoner og funksjoner), og særlig til endringer som kan ha påvirkning på andre leiligheter.

Beboeren må selv sørge for innhenting av nødvendige godkjennelser fra offentlige myndigheter.

‘

NY TEKST:

FAGMESSIG UTFØRELSE

Arbeid som etter lov eller forskrift krever autorisert fagpersonell, skal utføres av godkjente foretak.

Alt arbeid skal utføres fagmessig.

Skader som følger av urettmessige eller ufagmessig utførte forandringer er andelseierens ansvar.

Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

Naboene skal varsles og opplyses om arbeidets varighet og omfang

Forslag til vedtak
Det stemmes for forslaget fra styret.

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Astrid S. Torgersen

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

- Annum Saher Islam
- Terje Martinsen

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

- Ann-Kristine Kvitle
- Harald Marius Seljestad
- Samir Hibout
- Zbigniew Solicki

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

- Hege Rodal
- Knut Hovslien
- M. Kashif Qureshi

Vedlegg
1. Valgkomiteen`s innstilling - 2026.pdf

Sak 15

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:

- Hege Rodal

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

- Jan N. Abrahamsen

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Historisk:

- 2025 Omtekking av tak på blokk nr. 13, 23 og 27.
- 2025 Ny tappevannsentral.
- 2025 Nye ventilasjonsaggregater på tak i nr 13 og 23.
- 2025 Nye gjerder.
- 2025 Asfaltering av gjesteparkeringsplasser ved nr. 23, 25 og 2025 27.
- 2024 Forberedelse oppgradering av tappevannsentralen for blokkene
- 2023 Omtekking av tak på blokk nr. 25
- 2023 Nytt ventilasjonsaggregater på tak i nr 25.
- 2022 Asfaltering av interne stikkveier.
- 2022/2023 Avslutning drenering. Bygging av plattinger og skillevegger.
- 2022 Ventilasjonsrens i alle blokkene.
- 2021 Start av drenering av felt 1 – nr. 15 – 21
- 2021 Start av drenering av felt 2 -
- 2020 Drenering av 35 A – D
- 2019 Oppussing av oppgangene.
- 2019 Nye hoveddører inn til oppgangene.
- 2019 Nytt callinganlegg til blokkene.
- 2019 Etablering av infrastruktur for ladestasjoner i garasjene.
- 2019 Brannvarslingsanlegg i garasjene med varsling til Brann- og redningsetaten.
- 2016 Overflatebehandling av blokker.
- 2015 Overflatebehandling av rekkehusgrend 29 – 39.
  Overflatebehandling av rekkehusgrend 15 - 21 startet v våren 2016.
  Ventilasjonsrens i blokker.
  Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i blokker og rekkehus.
- 2013-2014 Oppgradering av lekeplasser.
- 2014 Nye postkasser for rekkehusene.
- 1999-2006 Rehabilitering av rekkehus.
  Taktekking rekkehus.
  Etterisolering og legging av nye tak på blokker.
  Rehabilitering blokker.
  Nytt VVS system for blokker.
  Nytt ventilasjonssystem for blokker.
  Ny vaktmestergarasje.

STYRETS ARBEID
<u>Møteaktiviteten - 2025</u>
Første styremøte ble avholdt 09.01.25 og det siste ordinære styremøtet ble avholdt 10.12.25. Det ble avholdt 15 styremøter i 2025.

Styret har også gjennomført møter via Teams, byggemøter, befaringer, møter med andelseiere og leverandører.
Det har også vært avholdt 16 byggemøter i forbindelse med prosjektene i tillegg til befaringer. I tillegg har det vært gjennomført daglige befaringer med rapportering og oppfølging av prosjektleder.

I 2025 er det oppfølging av omtekking av tak på nr. 13, 23, 27, ny tappevannsentral og oppsetting av nye gjerder som har tatt mye tid.

SAKER TIL BEHANDLING
I løpet av dette året har styret behandlet 68 enkeltsaker.
Av saker som har vært til behandling kan nevnes:

- Godkjenning av nye andelseiere.
- Utarbeiding av rundskriv.
- Styreleder har hatt kontakt med andelseiere pr. e-mail og telefon.
- Skader på våtrom.
- Utleie av fellesrom.
- Parkeringsordningen.
- Klager på kontrollavgifter.
- Nabovarsler.
- Omtekket av tak på blokker.
- Nye gjerder.
- Ny tappevannsentral.
- Asfaltering.

<u>Økonomi</u>

Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid drives etter sunne økonomiske prinsipper, det jobbes derfor kontinuerlig med å redusere kostnader.

Husleien ble øket med 10% fra 01.02.25 med bakgrunn i økning av forsikringspremie, økning av kommunale avgifter og den generelle prisveksten.

I tillegg ble følgende prosjekter planlagt utført i 2025:

- Oppgradering av tappevannsentralen.
- Omtekking av tak.
- Asfaltering av parkeringsplasser.
- Nye gjerder.
- Nye garasjeporter i nr. 23, 25 og 27.
-

<u>Låneopptak</u>
I forbindelse med disse prosjektene ble det foretatt et låneopptak hos Handelsbanken på 26 mill. Pengene ble satt inn på en sparekonto for at det skulle kunne «dekke inn» deler av rentekostnader med renteinntekter fra sparekonto.

Renten var på 4,60% så lenge beløpet var over kr. 2 millioner og 4,25% under 2 millioner. Det var avdragsfrihet så lenge prosjektene varte. Avdrag på lånet begynte å løpe 01.01.26.

Vi hadde budsjettert med ca 25 mill til disse prosjektene og vi holdt oss under budsjettet.

Vi hadde dermed den hyggelige nyheten før jul det ikke var behov for å øke felleskostnadene fra 1. januar 2026 med bakgrunn i dette låneopptaket, selv om vi gjennomførte fire store prosjekter!

TELIA -avtale
Avtalen omfatter Telia Sky, Trygg på nett, Kollektiv Flex Premium 200, Service og vedlikehold, Kollektiv Telia Box (valgfri dekoder), Kollektiv opptak.

Styret begynt å se på det med å få fiber i borettslaget, og det er innhentet pristilbud fra ulike leverandører.

I løpet av det siste året har styret gjennomført en omfattende prosess for å sikre borettslaget den beste og mest fremtidsrettede avtalen for TV og internett med mål om å modernisere med fiber og ivareta beboernes behov.

Det ble gjennomført en full anbudsrunde hvor vi hentet inn og evaluerte tilbud fra alle de store nasjonale aktørene som kan tilby fiber i vårt område.

Styret evaluerer tilbudene basert på en helhetlig vurdering av pris, løsning, fleksibilitet og langsiktige gode kår. Prosessen vil resulterte i inngåelse av en ny 5-årig avtale med den beste tilbyderen.

Vibbo
På Vibbo blir det lagt ut informasjon fortløpende og OBOS sørger for at årsberetninger, protokoller fra generalforsamlinger, husordensregler og vedtekter legges ut.

Komprimatorbil
Borettslaget har hatt søppelinnsamling to ganger i 2025 med komprimatorbil**.**

Planlagt utbygging på Lindeberg

Utbyggingssaker på Lindeberg er endelig stanset etter 13 år!

Fra Partene på Lindeberg, som representerer borettslagene og 1500 personlige underskrifter.

Aksjonskomiteen på Lindeberg er sekretariat for borettslagene og har jobbet jevn og trutt med saken i alle år. Aksjonskomiteen består hovedsakelig av medlemmer fra

Lindebergskogen borettslag, Søndre Lindeberg borettslag, tidvis også Jerikoveien borettslaget, og noen fra nabolaget for øvrig,

Bak Lindeberg senter skulle Helsehuset på 2 etasjer rives til fordel for boligblokk på 14 etasjer. Nedenfor senteret skulle det bygges en rekke blokker, og bevaringsverdig skog skulle felles. Gangveien inn til senteret skulle gjøres om til kjørevei, mens myke trafikanter skulle gå rundt.

Byantikvaren har satt Lindeberg senter på gul liste for bevaring som kulturminne. Tomta nedenfor senteret er offentlig vegareal som iflg Veglova ikke kunne omdisponeres til privat utbygging.

Det var ikke plass til prosjektet på tomta. Prosjektet beveget seg inn på naboeiendommene. Vegsystemet ble ødelagt. Det ble ikke tatt hensyn til eksisterende bebyggelse. Publikumstilbudet ble mye dårligere enn før. Behovet for drenering ble grovt undervurdert. Området er utsatt for støy og luftforurensing.

Kommunen opptrådte ensidig til fordel for utbygger. Partene på Lindeberg reiste derfor habilitetsinnsigelse etter Forvaltningsloven, som ikke ble besvart.

Partene tok opp brudd på Plan- og bygningsloven, Forvaltningsloven, Offentlighetsloven, Veglova og Grannelova (Naboloven) med Oslo kommune som formell varslingssak. Dette ble ikke realitetsbehandlet.

Ved siste ettersyn høsten 2025 sammenfattet Partene de viktigste sidene ved saken under fire overskrifter:

1. Feil og svakheter i selve planforslaget, 20 punkter
2. Overordnede føringer - virkelige og innbilte, 5 punkter
3. PBEs saksbehandling er mangelfull, 19 punkter
4. Hovedpunkter i prosessen gjennom 11 1/2 år, 6 punkter.

I sin bearbeiding av svarene så PBE bort fra flesteparten av merknadene - og helt bort fra merknadene under overskriftene 2, 3 og 4. Partene laget derfor en grafisk oversikt (grønn, gul, rød), som stort stort sett viste rødt.

Etter siste offentlig ettersyn fikk utbygger komme med nye forslag i saken, blant annet økning av antall etasjer fra 8 til 14. Utbygger skulle dessuten selv ta stilling til lovkrav, vilkår satt av Oslo bystyre, risiko og hvilke forhold som måtte legges fram til ny høring.

Deler av saken overført fra PBE til EBY for inngåelse av utbyggingsavtale uten nødvendig dokumentasjon og åpenhet.

I brev 18.11.25 ba Partene

- Byråd for byutvikling
- Byråd for miljø og samferdsel
- Plan- og bygningsetaten (PBE)
- Eiendoms- byfornyelsesetaten (EBY)
- Statsforvalteren
- Kommunal- og distriktsdepartementet
- Justis- og beredskapsdepartementet

sørge for at saken ble stoppet.

Partene oversende saken til Økokrim for vurdering opp mot Straffelovens kapittel 30:

1. En urettmessig tillatelse til å sette i gang prosjektet ville ha svært stor økonomisk verdi for utbygger.
2. Oslo kommune er grunneier. For lav salgspris/festeavgift ville medføre overføring av et urettmessig formuesgode til utbygger.
3. Gjennom 13 år er det etablert relasjoner mellom kommunen og utbygger som kan ha blitt for tette.

Dokumenter rekvirert fra EBY viste at vei, vann, kloakk, kraftforsyning og utomhus var detaljprosjektert og prissatt over ett år før saken ble lagt fram til siste offentlig ettersyn høsten 2025. Videre behandling ville ikke innebære realiteter.

Partene på Lindeberg ba derfor om at saken ble stanset. Dette er nå etterkommet, men utbyggers begrunnelse i pressen er lite opplysende.

Styret vil rette stor takk til aksjonsgruppen som har jobbet meget iherdig med denne saken i 13 år!

Se forøvrig ytterligere informasjon på Vibbo.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene.

Serviceavtaler og andre avtaler

Øyvind Moen AS	Generelle byggtekniske rådgivene tjenester, VVS.
4Service Eir Renhold	Renhold av oppganger.
Industriporter AS	Service på garasjeportene.
Everlite AS	Serviceavtale brannventilasjon blokker.
Lås 1	Nøkkelbrikker.
Firesafe AS	Pulverapparater/røykvarslere.
Protector AS	Borettslagsforsikring.

Anticimex	Kontroll og bekjempelse av skadedyr.
TELIA	Kollektiv avtale.
Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS	Forsikringsskader (vannskader).
Lekeplassinspektøren AS	Kontroll av lekeplassene.
Aktiv Vaktmesterdrift AS	Vaktmestertjenester.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper skal gå via styret, bortsett fra Aktiv Vaktmesterdrift AS. Det er samme mobilnummer til vaktmester som før – 410 04 229.

Søppeltømming
Søppeltømmingen foregår en gang pr. uke. Borettslaget har fortsatt en stor utfordring med at det blir kastet søppel i søppelsjaktene som ikke skal dit.
Vi har derfor kostnader til rengjøring av sjaktene hvert år. Det vi kan risikere er at sjaktene blir stengt. Da må man gå et stykke for å få kastet søppel. Husk at søppelposer må knytes godt igjen, ellers havner søppel på gulvet i garasjen.

Fellesrommet i Jerikoveien 27C
Prisen for utleie er regulert til kr. 300,- pr. dag. Prisnedgangen skyldes generalforsamlingsvedtak i 2023. Det er montert nøkkelboks utenfor døren til Fellesrommet. Ved leie i helgene, så vil man få tilsendt en kode som man bruker for å låse opp nøkkelboksen. Det ble også vedtatt at man kun har lov til å være i lokalet til kl. 2100. Det gjelder alle dager, også helger.

Etter utleie vil lokalene bli kontrollert. Hvis det viser seg at det er mangler i forbindelse med rydding og vasking, så vil det påløpe et gebyr på kr. 1.000,-.

Infrastruktur for ladestasjoner i garasjene
Alle bestillinger av ladebokser skal gjøres direkte til Watt AS. https://www.watt.no/ 23 03 58 90.

Brannvarslingsanlegg – garasjer
Det er montert brannvarslere i garasjene hvor varslingen går direkte til Brann- og Redningsetaten.

Bruk av juridisk hjelp i saker
Som det framgår av regnskapet for 2025 har kostnader til juridisk assistanse vært på kr. 266 188,- Dette skyldes forhold som gjelder andelseiere. Det dreier bl.a. seg om mislighold, dyrehold, vannlekkasje, utette våtrom etc.

Vi opplever at enkelte ikke setter seg godt nok inn i våre Vedtekter og Husordensregler og igangsetter prosjekter som både er søknadspliktig overfor

borettslaget, men også mot f.eks. Plan- og Bygningsetaten. Styret må så i etterkant innhente juridisk assistanse for å løse disse sakene.
Det er viktig at man setter seg inn i Vedtekter og Husordensregler, og i tillegg sender en forespørsel til styret før man setter i gang prosjekter som berører felles installasjoner.

Julenisse med hest og vogn
Julenissen dukket også opp i år på juleaften, og det ble delt ut godterier til barna. Dette er et populært tiltak som vi tenker å fortsette med fremover.

VEDLIKEHOLD

Ny tappevannsentral

Det er etablert ny tappevannsentral for varmtvann med tilhørende nye felles avtrekksaggregater på tak i blokk nr. 13, 23 og 25.

Tappevannsentralen er nå knyttet opp mot 2 stk. nye energieffektive varmepumper som henter overskuddsvarme fra den varme avtrekkslufta i ventilasjonsanleggene på tak og overfører varmen til tappevannet. Ved behov, heves temperaturen noen grader ekstra via elektriske kolber i tankene, før tappevannet går ut på nettet. Elektriske kolber vil også kunne benyttes som reserve, dersom en eventuelt driftsstopp på varmepumpene skulle inntreffe. Varmeoverføring fra ventilasjonslufta skjer via væske, der det sirkulerer en krets fra varmesentralen og opp til varmegjenvinningsbatterier i hvert ventilasjonssystem på tak. Den oppvarmede væsken fra ventilasjonsanleggene overføres i varmepumpene til mer høyverdig energi som utnyttes til vannoppvarming. Varmeoverføring i sentralen skjer via varmevekslere. Varmepumpene benytter karbondioksid, CO_2 som kuldemedium. Dette er et miljøvennlig naturlig kuldemedium og velegnet til bruk i tappevannsvarmepumper.

Omtekking av tak
Takene på nr. 13, 23 og 25 ble tekket om i 2025.

Asfaltering
Gjesteparkeringsplassene ved nr. 23, og 25 og 27 ble asfaltert i 2025.

Nye gjerder
Det ble satt opp nye gjerder og porter i 2025.

Nye garasjeporter
Garasjeporten i nr. 13 ble skiftet ut for ca 8 år siden da den ble påkjørt og ikke kunne repareres. Dette var en forsikringssak.

Garasjeportene i nr. 23, 25 og 27 ble skiftet ut i 2025.

Nye røykvarslere
Nye røykvarslere ble montert i 2025. De har en levetid på ca 10 år. Skulle røykvarslerne begynne å pipe, så kan det være støv. Da kan de tas ned og støvsuges.

Andelseiers eget ansvar
Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi.
Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

HMS-INTERNKONTROLL
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vaktmester gjennomfører også jevnlig kontroll av fellesarealer og rapporterer avvik til styret v/styreleder**.**

Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 27C. Styret har telefon 907 65 419 og e-post sondrelindeberg@styrerommet.no.

Vaktmester
Vaktmester Ketil Støkkebo – Aktiv Vaktmestertjeneste AS - ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til beskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 410 04 229.

OPPSUMMERING
En av de oppgavene som styret har prioritert er informasjon til beboerne, og denne oppgaven er hovedsakelig delegert til styreleder.

Det er fokusert på ansvaret for at bygninger, innvendig og utvendig, ivaretas på en måte som sikrer god kvalitet og at uteområdene holder en god standard, slik at det er grunnlag for et godt bomiljø.

Styret takker alle andelshavere, samarbeidspartnere og leverandører for et godt og innholdsrikt år.

Til generalforsamlingen i Søndre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre 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, 4. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952283499, KLIENTNR. 467

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.		**5 288 998**	**-1 045 310**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 612 978	-766 583
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-64 875	0
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 975	10 000
Økning annen langsiktig gjeld	16	26 000 000	38 200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 156 705	-31 103 847
Innsk. øremerk. bankkto		-5 333	-5 262
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 173 084**	**6 334 308**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 462 082**	**5 288 998**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 761 959	5 767 703
Kortsiktig gjeld		-299 877	-478 704
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 462 082**	**5 288 998**

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952283499, KLIENTNR. 467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 860 794	14 547 408	15 855 000	15 976 000
Ladeinntekter elbil		172 199	182 132	0	0
Andre inntekter	3	10 500	35 095	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 043 493**	**14 764 635**	**15 855 000**	**15 976 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 649	-42 300	-40 000	-49 500
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	13	-12 975	-10 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 500	-13 125	-14 000	-14 500
Forretningsførerhonorar		-247 940	-238 400	-252 000	-259 000
Konsulenthonorar		-377 586	-596 918	-325 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-25 506 314	-5 963 352	-2 115 000	-1 080 000
Forsikringer		-1 093 077	-919 836	-1 106 000	-1 219 000
Kommunale avgifter	8	-2 164 511	-1 980 043	-2 274 000	-2 192 500
Energi/fyring		-703 122	-739 199	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 309 056	-1 293 240	-1 400 000	-1 495 000
Andre driftskostnader	9	-1 420 209	-1 498 332	-1 444 000	-1 508 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-33 247 940**	**-13 594 746**	**-10 270 000**	**-9 218 000**
DRIFTSRESULTAT		**-17 204 447**	**1 169 890**	**5 585 000**	**6 758 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	937 896	185 068	0	0
Finanskostnader	11	-3 346 427	-2 121 541	-3 482 000	-2 964 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 408 531**	**-1 936 473**	**-3 482 000**	**-2 964 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 612 978**	**-766 583**	**2 103 000**	**3 794 000**
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 612 978	-766 583		

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952283499, KLIENTNR. 467
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	34 200 000	34 200 000
Tomt		962 053	962 053
Andre varige driftsmidler	13	51 907	7
Øremerkede bankinnskudd		252 186	185 429
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 466 146**	**35 347 489**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	883 785	775 550
Driftskonto OBOS-banken		1 080 970	808 744
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 200	11 824
Innestående i andre banker		4 199 824	0
Sparekonto OBOS-banken		4 584 181	4 171 585
SUM OMLØPSMIDLER		**10 761 959**	**5 767 703**
SUM EIENDELER		**46 228 105**	**41 115 192**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	15	-24 346 187	-4 733 210
SUM EGENKAPITAL		**-24 326 687**	**-4 713 710**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	61 966 536	37 123 241
Borettsinnskudd	17	8 049 500	8 049 500
Annen langsiktig gjeld		238 880	177 456
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 254 916**	**45 350 197**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		265 979	451 746
Skyldige offentlige avgifter	18	17 430	15 699
Påløpte renter		16 468	11 259
SUM KORTSIKTIG GJELD		**299 877**	**478 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 228 105**	**41 115 192**
Pantstillelse	19	111 249 500	46 249 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Søndre Lindeberg Borettslag

Astrid Slåttland Torgersen — Annum Saher Islam — Morten Stenseth

Jan Normann Abrahamsen — Jan Henrik Torp

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	5 216
Felleskostnader	15 721 910
Trappevask	133 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 860 794**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 649**

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	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 497

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 500**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Øyvind Moen AS, teknisk vurdering	-462 151
Øyvind Moen AS, takomlegging	-1 206 812
Takarbeid, A.Hansen Gruppen AS	-11 267 596
Ventilasjonsanlegg, Randem & Hübert AS	-1 000 000
VVS arbeider, Tore Orvei AS	-6 667 563
Masser, jord, gjerder, RS-Anlegg AS	-3 251 788
Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-531 250
Tilskudd, Enova og Klimaetaten	556 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-23 830 910**
Drift/vedlikehold bygninger	-298 421
Drift/vedlikehold VVS	-182 265
Drift/vedlikehold elektro	-201 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 626
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-35 900
Drift/vedlikehold brannsikring	-547 208
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-156 899
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-101 575
Egenandel forsikring	-114 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-25 506 314**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 220
Vann- og avløpsgebyr	-1 683 107
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-473 268
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 164 511**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-76 771
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 227
Annen leiekostnad	-2 675
Annet driftsmateriale	-69 379
Lyspærer og sikringer	-7 287
Vaktmestertjenester	-460 753
Vakthold	-191 767
Renhold ved firmaer	-304 390
Snørydding	-72 125
Andre driftskostnader	-7 682
Trykksaker	-11 413
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 497
Andre kontorkostnader	-41 252
Telefon, annet	-14 894
Drivstoff	-16 835
Vedlikehold biler/maskiner	-68 447
Kontingenter	-39 450
Bank- og kortgebyr	-3 280
Velferdskostnader	-7 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 420 209**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 657
Renter av sparekonto i OBOS-banken	152 304
Renter Handelsbanken	778 935
SUM FINANSINNTEKTER	**937 896**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-1 941 639
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-1 386 244
Renter på leverandørgjeld	-18 544
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 346 427**

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1977	34 200 000
SUM BYGNINGER	**34 200 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.113/bnr.44
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2019	33 833	
Avskrevet tidligere	-33 832	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2006	131 250	
Avskrevet tidligere	-131 249	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2015	29 811	
Avskrevet tidligere	-29 810	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2006	63 250	
Avskrevet tidligere	-63 249	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2008	120 000	
Tilgang 2019	35 000	
Tilgang 2020	50 000	
Avskrevet tidligere	-204 999	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2013	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2009	239 475	
Avskrevet tidligere	-239 474	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2025	64 875	
Avskrevet i år	-12 975	
		51 900
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**51 907**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 975**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	17 847
Forskuddsbetalte kostnader	760 938
Forskuttert styrelederhonorar	105 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**883 785**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-38 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 076 759	
Nedbetalt i år	1 156 705	
		-35 966 536

Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 30.01.26

Opprinnelig 2025	-26 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-26 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-61 966 536**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-7 990 600
Øket 2002	-58 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 049 500**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 430**

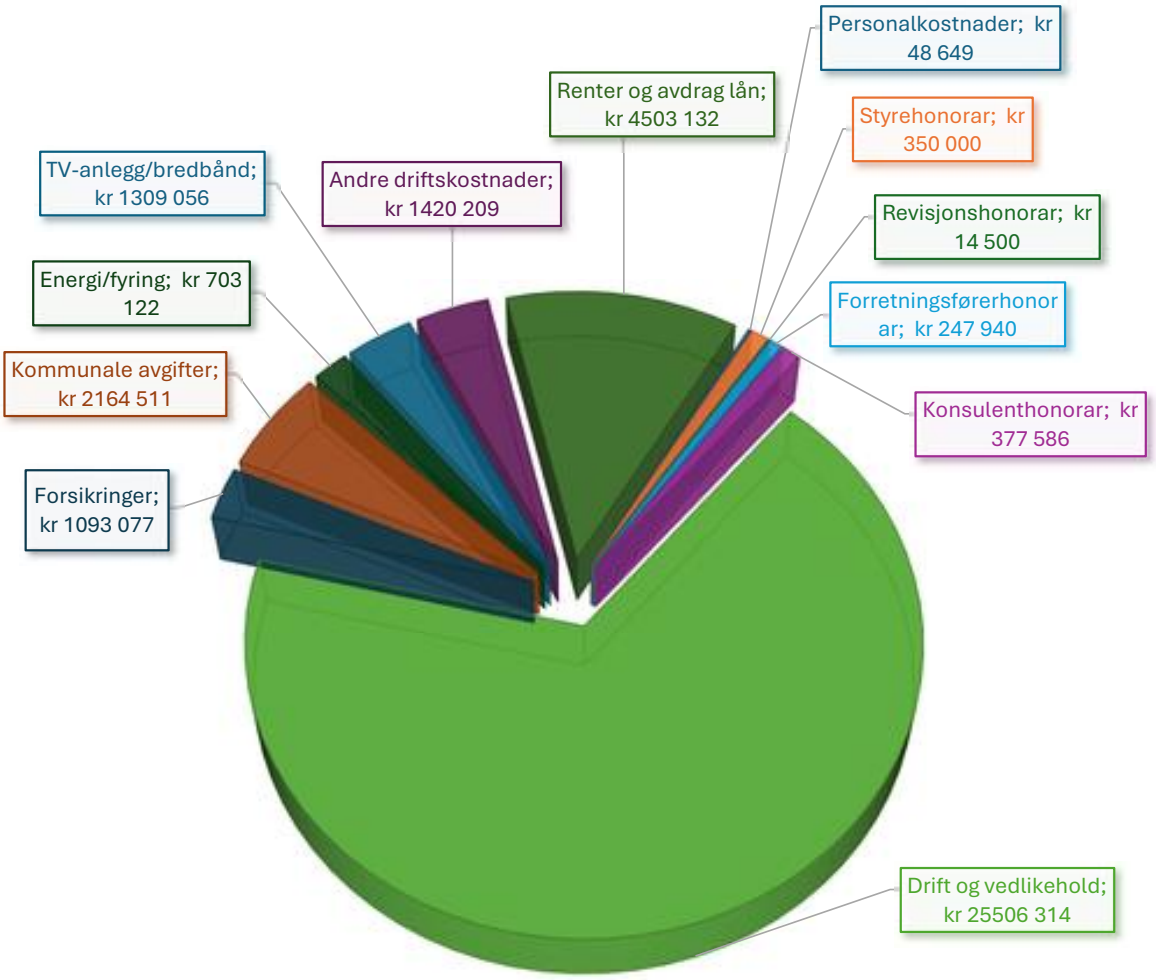
NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 049 500
Pantelån	61 966 536
TOTALT	**70 016 036**

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

Bygninger	34 200 000
Tomt	962 053
TOTALT	**35 162 053**

KOSTNADSDIAGRAM
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG



0437 Søndre Lindeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid S. Torgersen	Adresse: Jerikoveien 25A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Jan N. Abrahamsen	Adresse: Jerikoveien 21B
Navn: Jan Henrik Torp	Adresse: Jerikoveien 25A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Annum Saher Islam	Adresse: Jerikoveien 23C
Navn: Terje Martinsen	Adresse: Jerikoveien 39C

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Zbigniew Solicki	Adresse: Jerikoveien 27B
2. Navn: Samir Hibout	Adresse: Jerikoveien 15A
3. Navn: Ann-Kristine Kvitle	Adresse: Jerikoveien 37D
4. Navn: Harald Marius Seljestad	Adresse: Jerikoveien 37D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Hege Rodal	Adresse: Jerikoveien 33H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan N. Abrahamsen	Adresse: Jerikoveien 21B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: M. Kashif Qureshi	Adresse: Jerikoveien 27A
Navn: Hege Rodal	Adresse: Jerikoveien 33H
Navn: Knut Hovslien	Adresse: Jerikoveien 15E

Dato 4/3-2026. I valgkomiteen for Søndre Lindeberg Borettslag

M. Kashif Qureshi .....

Hege Rodal .....

Arild Magne Ytterstad .....

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 467
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 28. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/467

Det holdes også et frivillig møte 28. april kl. 18:00 , Fellesrommet, Jerikoveien 27C.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SØNDRE 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Hovslien og Leif Thorkildsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg

1. STYRETS ÅRSBERETNING 2024.pdf
2. 0467 Søndre Lindeberg Borettslag.pdf
3. 0467 Årsregnskap 2024.pdf
4. 0467 Kostnadsdiagram og omsetningsoversikt 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 6

Vannmålere i leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ber om at styret tar opp muligheten for å få installert vannmålere i leilighetene. Slik systemet er i dag, synes det ganske så urettferdig. De som bruker lite vann subsidierer enheter med stort vannforbruk. Jeg synes hver enhet skal betale for hva som brukes. Dette kan gi store utslag. Jeg ønsker dette som egen sak på årsmøte.

Styrets innstilling

Styret har allerede i forbindelse med oppgraderingen av tappevannsentralen satt i gang undersøkelser rundt muligheten for å installere vannmålere.

Forslag til vedtak

Styret sjekker mulighetene som borettslaget har med hensyn til å montere vannmålere i blokkene. Resultatet av dette blir lagt frem for generalforsamlingen i 2026

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Astrid S. Torgersen

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

- Jan Henrik Torp
- Jan N. Abrahamsen

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

- Anne Kristin Liberg
- Samir Hibout
- Terje Martinsen
- Zbigniew Solicki

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

- Arild Magne Ytterstad
- Hege Rodal
- M. Kashif Qureshi

Vedlegg

1. Valgkomiteen`s innstilling - 2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- M. Kashif Qureshi

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

- Jan N. Abrahamsen

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD
Historisk:

- 2024 Forberedelse oppgradering av tappevannsentralen for blokkene
- 2023 Omlegging av tak på blokk nr. 25
- 2022 Asfaltering av interne stikkveier.
- 2022/2023 Avslutning drenering. Bygging av plattinger og skillevegger.
- 2022 Ventilasjonsrens i alle blokkene.
- 2021 Start av drenering av felt 1 – nr. 15 – 21
- 2021 Start av drenering av felt 2 -
- 2020 Drenering av 35 A – D
- 2019 Oppussing av oppgangene.
- 2019 Nye hoveddører inn til oppgangene.
- 2019 Nytt callinganlegg til blokkene.
- 2019 Etablering av infrastruktur for ladestasjoner i garasjene.
- 2019 Brannvarslingsanlegg i garasjene med varsling til Brann- og redningsetaten.
- 2016 Overflatebehandling av blokker.
- 2015 Overflatebehandling av rekkehusgrend 29 – 39.
  Overflatebehandling av rekkehusgrend 15 - 21 startet v våren 2016.
  Ventilasjonsrens i blokker.
  Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i blokker og rekkehus.
- 2013-2014 Oppgradering av lekeplasser.
- 2014 Nye postkasser for rekkehusene.
- 1999-2006 Rehabilitering av rekkehus.
  Taktekking rekkehus.
  Etterisolering og legging av nye tak på blokker.
  Rehabilitering blokker.
  Nytt VVS system for blokker.
  Nytt ventilasjonssystem for blokker.
  Ny vaktmestergarasje.

STYRETS ARBEID
<u>Møteaktiviteten - 2024</u>
Første styremøte ble avholdt 11.01.24 og det siste ordinære styremøtet ble avholdt 12.12.24. Det ble avholdt 14 styremøter i 2024. Styret har også gjennomført møter via Teams, byggemøter, befaringer, møter med andelseiere og leverandører. I 2024 er det oppfølging av omtekking av tak på nr. 25 og forberedelse til oppgradering av tappevannsentralen som har tatt mye tid.

SAKER TIL BEHANDLING
I løpet av dette året har styret behandlet 47 enkeltsaker.

Av saker som har vært til behandling kan nevnes:

- Godkjenning av nye andelseiere.
- Prisinnhenting på nye porter i nr. 23, 25 og 27.
- Forberedelse til oppgradering av tappevannsentralen.
- Utarbeiding av rundskriv.
- Styreleder har hatt kontakt med andelseiere pr. e-mail og telefon.
- Skader på våtrom.
- Utleie av fellesrom.
- Parkeringsordningen.
- Klager på kontrollavgifter.
- Murene mot Pilestien ved 33 og 35.
- Nabovarsler.
- Søknader om støtte.

Økonomi

Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid drives etter sunne økonomiske prinsipper, det jobbes derfor kontinuerlig med å redusere kostnader.

Husleien ble øket med 10% fra 01.01.24, for å ta svingninger i likviditeten.

Låneopptak

I forbindelse med

1. Helt nødvendig vedlikehold og oppgradering av tappevannsentralen.
2. Omtekking av resterende tre tak på blokker.
3. Asfaltering av gjesteparkeringsplassene ved nr. 23 og mellom 25 og 27.
4. Nye garasjeporter i nr. 23, 25 og 27.

Så er det foretatt et låneopptak hos Handelsbanken på 26 mill. Pengene er satt inn på en sparekonto for at skal kunne «dekke inn» deler av rentekostnader med renteinntekter fra sparekonto. Vi vil ha en rente 4,60% så lenge beløpet er over kr. 2 millioner og 4,25% under 2 millioner. Det er avdragsfrihet så lenge prosjektene varer.

Vi har også et annet lån i Handelsbanken. Dette ble flyttet over fra OBOS Banken i 2024 og refinansiert. Handelsbanken kunne tilby oss lavere rente enn hos OBOS Banken. Begge lånene vi nå har i Handelsbanken har en rente på 5,5%.

GET/TELIA -avtale
Avtalen omfatter Telia Sky, Trygg på nett, Kollektiv Flex Premium 200, Service og vedlikehold, Kollektiv Telia Box (valgfri dekoder), Kollektiv opptak.

Styret begynt å se på det med å få fiber i borettslaget, og det vil bli innhentet pristilbud.

Vibbo
På Vibbo blir det lagt ut informasjon fortløpende og OBOS sørger for at årsberetninger, protokoller fra generalforsamlinger, husordensregler og vedtekter legges ut.

Komprimatorbil
Borettslaget har hatt søppelinnsamling to ganger i 2024 med komprimatorbil**.**

Planlagt utbygging på Lindeberg

Vi informerer fortløpende våre beboere om saken, og alle Lindebergs beboere inviteres til et møte på Lindeberg skole den 5.mars 2025 for felles orientering og oppsummering.

Dette er en planlegging som har pågått over 12 år. PBE har nå planer om at prosjektet skal sendes uten høring til politiske behandling i 2025. Men dette er noe som har blitt utsatt flere ganger tidligere.

Prosjektet har nå over 848 dokumenter som en kan finne på saksinnsyn til Plan og bygg. (se Saksnummer 201302338 og 201817956)

Prosjektet ble lagt ut til offentlig høring den 12. august 2024. Innen høringsfristen har gått ut er det kommet inn ca.140 uttalelser.

Når prosjektet ble lagt ut til offentlig høring skrev PBE at de ikke kunne anbefale prosjektet slik det nå var planlagt. Begrunnelsen for dette var at de nye blokkene ikke var tilpasset stedets bebyggelse. Vi venter å se på neste utspill.

Plan- og bygningsetaten har besluttet å bruke 18 uker på oppdatering av planforslaget. 12 uker etter dette skal det nye planforslaget sendes over til politisk behandling. Det vil trolig bety rett etter sommerferien.

Vårt borettslag og naboborettslagene har hele tide protestert mot dette prosjektet. Slik vi ser det er Lindeberg allerede godt utnyttet (fortettet) med en fin blanding av rekkehus og blokker. En utbygging vil ødelegge dette bildet. En utbygging vil også føre til ytterligere støy og luftforurensning.

Bystyret har lagt følgende føringer for prosjektet:
1. Tiltak for å unngå gjennomgangstrafikk og støy
2. At nærmiljøet og bokvaliteter i området ivaretas og styrkes
3. God medvirkning fra lokalbefolkningen.

Slik prosjektet ser ut nå vil dette bli umulig å oppnå. Dersom det skal bygges noe som helst nytt vil det resultere i enda flere støykilder. Vi har allerede støy flere steder i dette området som overstiger mer enn 14 ganger tillatte grenser.

Videre er prosjektet på såkalt "gul liste" hos byantikvaren. Byantikvaren skriver følgende om «gul liste»

Sitat. Byantikvarens gule liste er ifølge Byantikvaren i Oslo, «en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo». Dette er bygninger og miljøer en ønsker å bevare. Gul liste forvaltes av Byantikvaren i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Publikum kan søke i Gul liste i Kulturminnesøk. Sitat slutt.

Tiltakshaver tar ingen hensyn til at senteret nå er på gul liste

Styret sammen med styrene i våre naboborettslag har etablert en arbeidsgruppe som hele tiden følger opp prosjektet og kommer med innspill. Vi benytter anledningen til å invitere alle Lindebergs beboere til et informasjonsmøte på Lindeberg skole den 5.mars 2025 for felles orientering og oppsummering. Se forøvrig ytterligere informasjon på Vibbo.

Styret har etablert en arbeidsgruppe som hele tiden følger opp prosjektet, og kommer med innspill. Disse jobber på vegne av vårt borettslag og naboborettslagen. De gjør en svært god jobb.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene.

Serviceavtaler og andre avtaler

Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	Generelle byggtekniske rådgivende tjenester.
Øyvind Moen AS	Generelle byggtekniske rådgivene tjenester, VVS.
4Service Eir Renhold	Renhold av oppganger.
IPS AS	Serviceavtale på garasjeporter. Fjernkontroll til garasjene.
Everlite AS	Serviceavtale brannventilasjon blokker.
Lås 1	Nøkkelbrikker.

Firesafe AS	Pulverapparater/røykvarslere.
Protector AS	Borettslagsforsikring.
Anticimex	Kontroll og bekjempelse av skadedyr.
TELIA	Kollektiv avtale.
Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS	Forsikringsskader (vannskader).
Lekeplassinspektøren AS	Kontroll av lekeplassene.
Aktiv Vaktmesterdrift AS	Vaktmestertjenester.
IPS AS	Service garasjeporter, og kjøp av fjernkontroller.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper skal gå via styret, bortsett fra Aktiv Vaktmesterdrift AS. Det er samme mobilnummer til vaktmester som før – 410 04 229.

Søppeltømming
Søppeltømmingen foregår en gang pr. uke. Borettslaget har en stor utfordring med at det blir kastet søppel i søppelsjaktene som ikke skal dit.
Vi har derfor kostnader til rengjøring av sjaktene hvert år. Det vi kan risikere er at sjaktene blir stengt. Da må man gå et stykke for å få kastet søppel. Husk at søppelposer må knytes godt igjen, ellers havner søppel på gulvet i garasjen.

Utbetaling til styremedlem
Det er i 2024 utbetalt kr. 1 144 til Jan Abrahamsen. Han er vaktmestervikar i vaktmesters ferier og andre fravær, i tillegg til andre oppdrag for borettslaget utenom sitt styreverv.

Fellesrommet i Jerikoveien 27C
Prisen for utleie er regulert til kr. 300,- pr. dag. Prisnedgangen skyldes generalforsamlingsvedtak i 2023. Det er montert nøkkelboks utenfor døren til Fellesrommet. Ved leie i helgene, så vil man få tilsendt en kode som man bruker for å låse opp nøkkelboksen. Det ble også vedtatt at man kun har lov til å være i lokalet til kl. 2100. Det gjelder alle dager, også helger.

Infrastruktur for ladestasjoner i garasjene
Alle bestillinger av ladebokser skal gjøres direkte til Watt AS. https://www.watt.no/
23 03 58 90.

Brannvarslingsanlegg – garasjer
Det er montert brannvarslere i garasjene hvor varslingen går direkte til Brann- og Redningsetaten.

Bruk av juridisk hjelp i saker
Som det framgår av regnskapet for 2024 har kostnader til juridisk assistanse vært på kr. 66 343,- Dette skyldes forhold som gjelder andelseiere. Det dreier bl.a. seg om mislighold, dyrehold, vannlekkasje o.l.

Vi opplever at enkelte ikke setter seg godt nok inn i våre Vedtekter og Husordensregler og igangsetter prosjekter som både er søknadspliktig overfor borettslaget, men også mot f.eks. Plan- og Bygningsetaten. Styret må så i etterkant innhente juridisk assistanse for å løse disse sakene. Det er viktig at man setter seg inn i Vedtekter og Husordensregler, og i tillegg sender en forespørsel til styret før man setter i gang prosjekter som berører felles installasjoner.

Murene ved 33 og 35 mot Pilestien
I januar 2024 startet riving og etablering av nye murer mot Pilestien.

Energikartlegging
I 2024 ble det informert om at kunne søke om energikartlegging. I dag betaler Enova halvparten av kostnadene for borettslag og sameier som kartlegger hvordan de kan bli mer energieffektive. Nå tar Oslo kommune resten av regningen. Det blir med andre ord gratis å gjennomføre energikartlegging for borettslag og sameier. I praksis så betyr dette at energikartleggingen vil være «gratis» så lenge søknader blir godkjent og potten fra Oslo kommune ikke går tom.

Vi søkte med en gang vi fikk denne informasjonen, og det ble gjennomført befaringer i borettslaget fra OBOS Prosjekt AS, med bakgrunn i dette så vil det bli utarbeidet en rapport som kommer i 2025.

Denne kartleggingen med etterfølgende rapport har vært gratis for borettslaget.

Julenisse med hest og vogn
Julenissen dukket også opp i år på juleaften, og det ble delt ut godterier til barna. Dette er et populært tiltak som vi tenker og fortsette med fremover.

VEDLIKEHOLD

Ny tappevannsentral
I 2000 ble det etablert en ny tappevannsentral for blokkene.

Dette har fungert veldig bra helt til vi i slutten av 2024 fikk utfordringer med en redusert kapasitet på varmtvannsforsyningen.

Vi har et sentralt anlegg med forvarming og magasinering av vann basert på varmepumper og etter-varme med direkte elektriske varmekolber. Begge våre varmepumper havarerte, og uheldigvis den siste på høsten 2024, som vi hadde forventet kunne holde til vi skulle igangsette den teknisk renovering av anlegget i januar 2025.

Det ble jobbet iherdig for å få fram raske og stabile provisoriske løsninger innenfor forsvarlige kostnadsrammer. Dette var selvsagt vært utfordrende, da anlegget er sammensatt og kapasiteten man mister gjennom driftsstansen på varmepumpeanlegget er betydelig.

I tillegg fikk vi nye utfordringer med at de elektriske kolbene på de få tankene vi hadde igjen i drift begynte å svikte. Vi byttet derfor disse, i tillegg til at vi etter-monterte nye elektriske kolber i noen av de tankene som fikk varme fra varmepumpene og hadde denne muligheten tilrettelagt.

Anlegget er svært sårbart, så vi oppfordret alle til å forsøke å bruke minst mulig varmtvann, og vi oppfordret alle til å vurdere om de innimellom kunne endre litt på rutiner, som eksempelvis dusjing til tider på døgnet når en normalt forventer at andre ikke gjør det samme. Dette for å gjøre anlegget mer levedyktig ved å få redusert de store utslagene når alle tapper varmtvann samtidig, typisk om morgenen og ettermiddagen. Et lite bidrag fra alle, gjør tilsammen et viktig utslag.

Det er jobbet for å få på plass en teknisk løsning hvor vi kan utnytte effektlageret i de tankene med strøm, overflytte varmtvann fra disse via pumpe, til noen av de andre tankene når det er lite forbruk, typisk natt og formiddag.

Dette forbedret situasjonen vår i perioder med større samtidig forbruk ved at vi fikk «ladet opp» større magasin med varmtvann.

Høsten 2024 var vi gjennom en tilbudsprosess, og valgte leverandør for renovering av tappevannsentralen for varmtvann. Firmaet er Tore Orvei AS.

De startet allerede 16. desember med å rigge seg til i garasjen utenfor varmesentralen i blokk når 13.

Arbeidene startet førøvrig opp i uke 2. Foreløpig anslag er at vi skal ferdigstille ny teknisk varmtvannforsyning til påske 2025.

Styret takker alle for tålmodigheten man har utvist gjennom denne perioden.

<u>Ometekking av taket på blokk nr. 25</u>
Planleggingen av dette ble startet på slutten av 2023 da vi hadde vannlekkasjer fra taket og til leilighet i 4. etasje. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Takene på alle blokkene ble omtekket i 2006, så styret vil i 2025 starte planlegging av omtekking av resterende tak på nr. 13, 23 og 27.

<u>Asfaltering</u>
Det er behov for asfaltering av gjesteparkeringsplassene ved nr. 23, 25 og 27. Vi har fått pris på dette fra en leverandør, men det skal innhentes pris fra flere leverandører i 2025.

<u>Nye gjerder</u>
Våre gjerder må nå skiftes ut, og priser skal innhentes på dette i 2025.

Nye garasjeporter
Garasjeporten i nr. 13 ble skiftet ut for ca 8 år siden da den ble påkjørt og ikke kunne repareres. Dette var en forsikringssak.

Garasjeportene i nr. 23, 25 og 27 er planlagt skiftet ut i 2025. De er nå over 20 år gamle, og spesielt motorene i nr. 23 og 27 har hatt problemer i flere vintre.

Det er innhentet priser fra flere leverandører og styret har vedtatt å bestille portene fra IPS AS. Det er dette firmaet som også har service på våre porter i dag.

Portåpnere
De portåpnerne som man i dag benytter kan man fortsatt benytte til de nye portene. Portåpnere kjøpes av IPS AS. De holder til i Jerikoveien 10 C.

Nye røykvarslere
Våre røykvarslere er nå 10 år gamle, og de vil bli skiftet ut i 2025 av Firesafe AS.

Andelseiers eget ansvar
Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi.
Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

HMS-INTERNKONTROLL
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vaktmester gjennomfører også jevnlig kontroll av fellesarealer og rapporterer avvik til styret v/styreleder**.**

Styret
Styret har kontor i Jerikoveien 27C. Styret har telefon 907 65 419 og e-post sondrelindeberg@styrerommet.no.

Vaktmester
Vaktmester Ketil Støkkebo – Aktiv Vaktmestertjeneste AS - ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til beskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 410 04 229.

OPPSUMMERING
En av de oppgavene som styret har prioritert er informasjon til beboerne, og denne oppgaven er hovedsakelig delegert til styreleder.

Det er fokusert på ansvaret for at bygninger, innvendig og utvendig, ivaretas på en måte som sikrer god kvalitet og at uteområdene holder en god standard, slik at det er grunnlag for et godt bomiljø.

Styret takker alle andelshavere, samarbeidspartnere og leverandører for et godt og innholdsrikt år.

Til generalforsamlingen i Søndre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Lindeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 499, KUNDENR. 467

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 045 310**	**1 399 734**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-766 583	-924 973
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 000	23 771
Tillegg for nye langsiktige lån	17	38 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-31 103 847	-1 541 846
Innsk. øremerk. bankkto		-5 262	-1 995
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**6 334 308**	**-2 445 043**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 288 998**	**-1 045 310**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 767 703	3 560 287
Kortsiktig gjeld	-478 704	-4 605 596
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 288 999**	**-1 045 309**

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 499, KUNDENR. 467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 547 408	13 269 364	14 535 000	15 855 000
Ladeinntekter EL-bil		182 132	0	0	0
Andre inntekter	3	35 095	150 214	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 764 635**	**13 419 578**	**14 535 000**	**15 855 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-52 735	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-10 000	-23 768	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-13 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-238 400	-226 405	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-596 918	-323 323	-325 000	-325 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-5 963 352	-6 040 097	-6 550 000	-2 115 000
Forsikringer		-919 836	-803 723	-885 000	-1 106 000
Kommunale avgifter	9	-1 980 043	-1 705 201	-1 960 800	-2 274 000
Energi/fyring		-739 199	-706 905	-1 100 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 293 240	-1 235 500	-1 200 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-1 459 332	-1 505 803	-1 349 500	-1 405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 594 746**	**-12 975 585**	**-14 002 300**	**-10 270 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 169 890**	**443 993**	**532 700**	**5 585 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	185 068	41 272	0	0
Finanskostnader	12	-2 121 541	-1 410 239	-1 661 000	-3 482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 936 473**	**-1 368 967**	**-1 661 000**	**-3 482 000**
ÅRSRESULTAT		**-766 583**	**-924 973**	**-1 128 300**	**2 103 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-766 583	-924 973		

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 952 283 499, KUNDENR. 467
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 200 000	34 200 000
Tomt		962 053	962 053
Andre varige driftsmidler	14	7	10 007
Miljøbankkonto, øremerket		185 429	138 613
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 347 489**	**35 310 673**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	775 550	675 323
Driftskonto OBOS-banken		808 744	2 760 235
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 824	15 824
Sparekonto OBOS-banken		4 171 585	99 779
Innestående i andre banker		0	9 125
SUM OMLØPSMIDLER		**5 767 703**	**3 560 287**
SUM EIENDELER		**41 115 192**	**38 870 960**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Udekket tap	16	-4 733 210	-3 966 627
SUM EGENKAPITAL		**-4 713 710**	**-3 947 127**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 123 241	30 027 088
Borettsinnskudd	18	8 049 500	8 049 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	177 456	135 902
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 350 197**	**38 212 490**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		451 746	4 312 598
Skyldige offentlige avgifter	20	15 699	20 991
Påløpte renter		11 259	142 725
Påløpte avdrag		0	128 138
Annen kortsiktig gjeld		0	1 144
SUM KORTSIKTIG GJELD		**478 704**	**4 605 596**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 115 192**	**38 870 960**
Pantstillelse	21	46 249 500	46 049 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Søndre Lindeberg Borettslag

Astrid Torgersen	Annum Saher Islam	Morten Stenseth
Jan Henrik Torp	Jan N Abrahamsen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 401 668
Trappevask	133 668
Eiendomsskatt	12 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 547 408**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	24 595
Utleie	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 095**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-66 344
Tilleggstjenester, OBOS	-27 284
Andre konsulenthonorarer	-27 957
Ingeniørkontoret INGENIA AS	-176 344
Øyvind Moen AS	-298 990
SUM KONSULENTHONORAR	**-596 918**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Dr.Techn.Kristoffer Apeland AS	-197 658
Andre konsulenthonorar	-7 500
Takarbeid	-1 394 969
Steinbakken Entreprenør AS	-1 391 692
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 991 819**
Drift/vedlikehold bygninger	-963 480
Drift/vedlikehold VVS	-465 960
Drift/vedlikehold elektro	-271 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 710
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-247 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 281
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 453
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-685 087
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 319
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 963 352**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-12 091
Vann- og avløpsavgift	-1 513 956
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-450 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 980 043**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-104 715
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 636
Diverse leiekostnader/leasing	-8 161
Verktøy og redskaper	-20 696
Telefon-/kontormaskiner	-12 985
Driftsmateriell	-3 787
Lyspærer og sikringer	-2 319
Vaktmestertjenester	-526 644
Vakthold	-197 995
Renhold ved firmaer	-282 455
Snørydding	-69 019
Gressklipping	-18 750
Andre fremmede tjenester	-8 382
Kontor- og datarekvisita	-31 797
Trykksaker	-4 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 852
Andre kontorkostnader	-41 295
Telefon, annet	-14 199
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 258
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-63 588
Kontingenter	-450
Bank- og kortgebyr	-3 000
Velferdskostnader	-3 980
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 459 332**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	176 846
SUM FINANSINNTEKTER	**185 068**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 102 239
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 570
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 157
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 715
Renter på leverandørgjeld	-5 860
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 121 541**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1977	34 200 000
SUM BYGNINGER	**34 200 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.113/bnr.44

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Tilgang 2019	33 833	
Avskrevet tidligere	-33 832	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2006	131 250	
Avskrevet tidligere	-131 249	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2015	29 811	
Avskrevet tidligere	-29 810	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2006	63 250	
Avskrevet tidligere	-63 249	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2008	120 000	
Tilgang 2019	35 000	
Tilgang 2020	50 000	
Avskrevet tidligere	-194 999	
Avskrevet i år	-10 000	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2013	400 000	
Avskrevet tidligere	-399 999	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2009	239 475	
Avskrevet tidligere	-239 474	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**7**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 000**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	57 847
Forskuddsbetalte kostnader	607 703
Forskuttert styrelederhonorar	110 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**775 550**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2019	-20 733 866	
Nedbetalt tidligere	6 003 852	
Nedbetalt i år	14 730 014	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	499 956	
Nedbetalt i år	2 500 044	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-12 973 156	
Nedbetalt tidligere	176 126	
Nedbetalt i år	12 797 030	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-38 200 000	
Nedbetalt i år	1 076 759	
		-37 123 241
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 123 241**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-7 990 600
Økt 2002	-58 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 049 500**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-177 456
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-177 456**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 824
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 875
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 699**

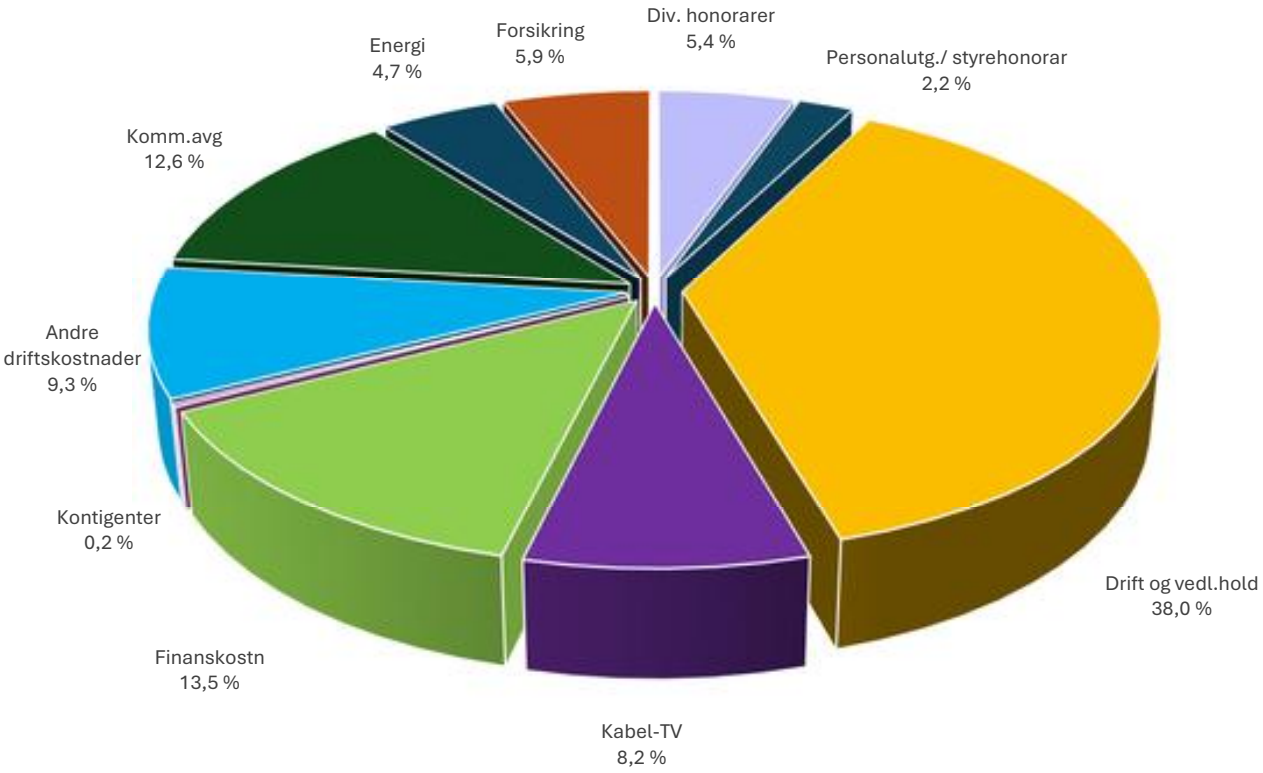
NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 049 500
Pantelån	37 123 241
TOTALT	**45 172 741**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	34 200 000
Tomt	962 053
TOTALT	**35 162 053**

Kostnadsdiagram Søndre Lindeberg borettslag 2024



Omsetning av boliger i 2024

Boligtype	Prom	Sist solgt	Pris inkl fellesgjeld	Antall soverom
Borettslagsleilighet	41	05.06.2024	3 807 742	1
Borettslagsleilighet	41	29.04.2024	3 294 835	1
Borettslagsleilighet	45	02.12.2024	3 810 845	1
Borettslagsleilighet	48	15.10.2024	3 547 918	1
Borettslagsleilighet	99	17.09.2024	4 601 565	3
Borettslagsleilighet	100	12.12.2024	4 301 681	4
Borettslagsleilighet	103	18.11.2024	4 751 086	3
Borettslagsleilighet	107	15.10.2024	4 704 122	4
Borettslagsleilighet	109	22.10.2024	5 706 671	5
Borettslag rekkehus	68	01.11.2024	3 685 410	1
Borettslag rekkehus	71	09.12.2024	4 360 835	2
Borettslag rekkehus	72	16.01.2024	4 299 228	2
Borettslag rekkehus	73	08.04.2024	4 439 400	2
Borettslag rekkehus	79	15.11.2024	4 805 210	3
Borettslag rekkehus	111	27.11.2024	5 411 171	3
Borettslag rekkehus	135	10.04.2024	6 358 640	3

0467 Søndre Lindeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid S. Torgersen — Adresse: Jerikoveien 25A, E-postadresse: bodrift@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Annum Saher Islam — Adresse: Jerikoveien 23C, E-postadresse: annum91@hotmail.com
Navn: Morten Stenseth — Adresse: Jerikoveien 25B, E-postadresse: morten.stenseth@wuerth.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan N. Abrahamsen — Adresse: Jerikoveien 21B, E-postadresse: jan.abrahamsen@gmail.com
Navn: Jan Henrik Torp — Adresse: Jerikoveien 25A, E-postadresse: jan.henrik@oyvindmoen.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Zbigniew Solicki — Adresse: Jerikoveien 27B, E-postadresse: zsolicki@gmail.com
2. Navn: Terje Martinsen — Adresse: Jerikoveien 39C, E-postadresse: erjet2905@gmail.com
3. Navn: Anne Kristin Liberg — Adresse: Jerikoveien 23C, E-postadresse: akliberg@outlook.com
4. Navn: Samir Hibout — Adresse: Jerikoveien 15A, E-postadresse: samir5002@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: M. Kashif Qureshi — Adresse: Jerikoveien 27A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jan N. Abrahamsen — Adresse: Jerikoveien 21B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: M. Kashif Qureshi — Adresse: Jerikoveien 27A, E-postadresse: kqureshi77@gmail.com
Navn: Hege Rodal — Adresse: Jerikoveien 33H, E-postadresse: hege.rodal@gmail.com
Navn: Arild Magne Ytterstad — Adresse: Jerikoveien 27A, E-postadresse: evaytterstad@gmail.com

Dato: 04.03.2025 I valgkomiteen for Søndre Lindeberg Borettslag

M. Kashif Qureshi M.K.

Arild M. Ytterstad

Hege Rodal

Hege Rodal

Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952283499
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 28. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 28. april 2025, Fellesrommet, Jerikoveien 27C.

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Fiskeseth er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Hovslien og Leif Thorkildsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
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: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vannmålere i leilighetene

Jeg ber om at styret tar opp muligheten for å få installert vannmålere i leilighetene. Slik systemet er i dag, synes det ganske så urettferdig. De som bruker lite vann subsidierer enheter med stort vannforbruk. Jeg synes hver enhet skal betale for hva som brukes. Dette kan gi store utslag. Jeg ønsker dette som egen sak på årsmøte.

Styrets innstilling
Styret har allerede i forbindelse med oppgraderingen av tappevannsentralen satt i gang undersøkelser rundt muligheten for å installere vannmålere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret sjekker mulighetene som borettslaget har med hensyn til å montere vannmålere i blokkene. Resultatet av dette blir lagt frem for generalforsamlingen i 2026
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Astrid S. Torgersen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Astrid S. Torgersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan N. Abrahamsen (43 stemmer)
Jan Henrik Torp (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan N. Abrahamsen
Jan Henrik Torp

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Samir Hibout (40 stemmer)
Anne Kristin Liberg (41 stemmer)
Terje Martinsen (37 stemmer)
Zbigniew Solicki (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Samir Hibout
Anne Kristin Liberg
Terje Martinsen
Zbigniew Solicki

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
M. Kashif Qureshi (44 stemmer)
Hege Rodal (42 stemmer)
Arild Magne Ytterstad (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
M. Kashif Qureshi
Hege Rodal
Arild Magne Ytterstad

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
M. Kashif Qureshi (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

M. Kashif Qureshi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan N. Abrahamsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan N. Abrahamsen

HUSORDENSREGLER
FOR
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 17. NOVEMBER 1981
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 4. APRIL 1984
REVIDERT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 16.OKTOBER 1996
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27 MAI 2002
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22 MAI 2007
ENDRET PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 13. OKTOBER 2008
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20. APRIL 2009
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21. APRIL 2010
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.APRIL 2012
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 17..APRIL 2013
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 11 MAI 2023
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 08 MAI 2024

I. INNLEDNING

Søndre Lindeberg Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier eiendommen. Borettshaverne er således i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse, og dermed skape størst mulig trivsel i bomiljøet. Alle utgifter som påløper borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, inneholder disse husordensregler regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde.

Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte boenheter, og innen borettslaget som helhet bevares. Leiligheten, tilknyttede arealer samt fellesarealer, må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettshaver. Alle henvendelser til styret i saker som omhandler husordensreglene, skal sendes skriftlig.

For Fellesrommet i Jerikoveien 27 C gjelder egne regler.

Borettshaverne er ansvarlig for sin husstand, og sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

Ledige leiligheter selges etter de til enhver tid gjeldende regler for omsetting av OBOS leiligheter.

2. BRUK AV LEILIGHET

Beboerne er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

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

Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 07.00, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på dager før helligdager.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved banking, hamring ved oppussing, vedlikehold o.l.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs. Det bør særlig i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske 0.1.), 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 e.l. i leiligheten.

Beboerne er ansvarlig for det elektriske anlegget i sin leilighet.

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

Ved grilling på terrasser og i hager, må det utvises hensyn overfor naboer.

3. TRAPPER OG GANGER

Ingen skal sette fra seg sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene. Trappeoppgangene skal være fri for slike ting på den dagen som oppgangene skal rengjøres. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst.

Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

4. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer 0.1. inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Rekkverk på balkonger, vinduskarmer og inngangsrepos må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner, eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker 0.1.

5. TV -ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Beboerne er ansvarlig for at tilknytning til fellesantenneanlegg for radio og TV skjer med godkjent kabel.
Det er lov å montere parabolantenne med maximumsmål 72 cm i diameter. Parabolantennen må spraylakkeres/folieres i samme farge som veggen. Skriftlig søknad om oppsetting av parabolantenne sendes styret FØR MONTERING. Styret er ansvarlig for utarbeiding av retningslinjer for montering av parabolantenner.

6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørking og lufting av tøy må skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Tørking og banking av tøy bør ikke skje på søn- og helligdager samt på 1. og 17. mai.

7. RENHOLD

Beboerne skal etter oppsatt liste, vaske gang og trapper i sin etasje en gang pr uke. Er beboer selv forhindret fra å vaske, må vikar skaffes.

Dersom styret engasjerer et innleid rengjøringsfirma til vask av trappeoppgangene, vil arbeidsoppgaven bortfalle for beboerne.
På inngangsbroene og i trappeoppgangene må det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.

8. SØPPEL

Nedkastluken skal bare brukes for tørt søppel, som skal være godt innpakket. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Flasker må heller ikke kastes i søppelsjakten, da disse lett kan knuses slik at det går hull på søppelsekkene. Løse glasskår kan lett påføre vaktmesteren skader i sitt arbeid.

Glass skal kastes i glassigloer.

Papir, papp og drikkekartonger skal kastes i papircontainerne. Drikkekartonger skal samles før de kastes i papircontainer. For at alle beboerne skal kunne kaste sitt papiravfall, må dette være i størst mulig grad flatpakket. Det må ikke legges papp eller papir på utsiden av containeren.

Det er forbudt å hensette enhver form for avfall utenfor søppelsjaktene, eller andre steder på fellesområdene.

9. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler. Kjøkkenventilatorer skal ikke kobles direkte på avtrekkskanalene hverken med eller uten motor eller yttervegg.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

10. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannslanger og branntau og annet nødvendig brannutstyr skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Dette gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukkingsapparat. Ved feil på brannslukkingsapparatet, skal styret/vaktmester kontaktes. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

11. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

GENERELT
Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlig myndighet.

FAGMESSIG UTFØRELSE
Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

TRINNLYD
Legges det parkett o. l. må krav til begrensning av støy i forskrifter ivaretas.

FASADE
Utvendige forandringer skal først godkjennes av generalforsamlingen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader. Utvendige vindusrammer og dører inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres eller skifte malingsfarge uten styrets samtykke.

VÅTROM/ BADEROM
Ved ombygging og oppussing av våtrom/bad, skal styret informeres. Ombygging og oppussing skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og normer (for eksempel våtromsnormen). Det skal benyttes autoriserte/godkjente firmaer/håndverkere.

BRUK AV BADET

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet.*
- Ved dusjing i badekar bør det brukes tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk.*
- All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp.
- Sluket og vannlåser skal renses jevnlig for hånd. Bruk av Plumbo og lignende løsningsstoffer bør unngås.
- Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker. Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full. Renning fra klosett må ikke forekomme. Det skal påføres silikon rundt klosettfot mot fliser/belegg, og i festeskruer.
- Avtrekksventiler på bad og kjøkken, samt tilluftsventiler i vinduer, skal holdes åpne, slik at ventilasjonssystemet fungerer optimalt/som forutsatt.

*Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekket tett membran.

INNGLASSING AV BALKONGER (STUESIDEN)

Skriftlig søknad sendes styret.

Ved en fremtidig innglassing må den enkelte andelseier bære alle omkostninger som innglassingen innebærer. Eksempelvis kan dette dreie seg om kostnader til demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering.

VARMEPUMPER

Det er kun tillatt å montere varmepumper i rekkehus under følgende forutsetninger:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Utvendig støynivå (dB) skal være max 46dB.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB(A) i oppholdsrom hos naboer. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Det er forbudt å gå igjennom takbelegg eller takplater. Dette for å unngå eventuelle senere lekkasjer eller øvrige problemer.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

- Kondensvann fra inne delen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren**.**
- Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- Utedelen må bygges inn i en kasse. Denne skal være tilpasset utedelen og males i husets farge.
- Rør og ledninger skal kles inn i treverk som males i husets farge.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringsskade forårsaket av varmepumpen.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
  Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
  Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Utdelen skal monteres lavt på veggen slik at den er minst synlig.
- I rekkehusleiligheter med gavlvegg skal utedelen plasseres på gavl.
- Den enkelte andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av rekkehusene.
- Dersom montering fraviker gjeldende regler, fastsatt av styret eller offentlige regler/godkjenninger forbeholder styret seg retten til å sørge for demontering, utbedring eller tilbakestillelse til opprinnelig status, slik det var før monteringen fant sted. Alle disse kostnadene vil bli belastet den aktuelle andelseier.

Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Styret vil så komme med retningslinjer for hvor varmepumpen skal plasseres.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB).
2. Leverandør.
3. Utvendige mål.
4. Forslag til serviceavtale.
5. Forslag til plassering.

Underskrevet serviceavtale må legges fram etter styrets godkjenning og før montering.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

BESKRIVELSE AV BOD

• Boden skal oppføres med samme materialbruk og detaljering som på bebyggelsen forøvrig.

• Maks størrelse på bod skal ikke overstige 4,4 kvm netto grunnflate.

• Boden skal ha mønetak lik taket på rekkehusene.

• Boden skal oppføres fagmessig og i henhold til lover og regler for oppføring av boder.

• Mål: 2 200 x 2 400 cm yttermål. Det er mulighet for 2 vinduer.

Søknad om bod sendes styret for godkjenning. Søknaden skal også inneholde en fremdriftsplan. Plassering av boden skal tydelig fremgå av kart. Kartet skal være målsatt og avstand til huskropp, gjerder med mer skal framgå.

Søknaden skal dokumentere at naboer med tilstøtende hager er varslet og har eventuelt akseptert.
Styret skal godkjenne plasseringen etter forslag fra andelseier, og eventuelt foreslå endringer.

Det skal være mulig å komme til alle sider av boden. Det kan settes krav til vegetasjonsetablering som avbøtende tiltak.

Hvis boden ikke bygges i henhold til vedtatte tegninger og mål, og er fagmessig utført, kan styret kreve arbeidet gjort om. Boden skal kun benyttes til oppbevaring av redskaper og utstyr som sedvanlig hører en husstand til, eller dukkestue.
Andelseier må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden.

Det er andelseiers ansvar å sørge for vedlikeholdet av boden. Boden skal vedlikeholdes i samme frekvens som bygningsmassen forøvrig.
Andelseier må ikke bruke boden på en måte som er til unødig ulempe eller sjenanse for naboene.

Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendig reparasjons- eller vedlikeholdsarbeid, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabler eller ved rørbrudd.
Meld fra til styret for ferdigbefaring. Avvik i forhold til punktene over skal utbedres umiddelbart etter at styret har foretatt sin befaring og gitt tilbakemelding til andelseier.

Ha byggevett:

• Avslutt i tide. Sjekk vindretningen ved bruk av elektrisk kappsag.

• Rydd opp hver kveld slik at ikke ser ut som en byggeplass. Overskuddsmateriell og søppel skal leveres til avfallsmottaket på Brobekk eller et tilsvarende sted.

12. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av husleieinntektene i borettslaget.

Skader som borettshaveren mener er forsikringstilfeller, skal umiddelbart meldes enten til styret, forsikringsavdelingen i OBOS, eller til borettslagets forsikringsselskap.

Enhver form for hærverk på borettslagets eiendom, vil bli politianmeldt.

13. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser, nemlig som en del av leiekontrakten.
Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.
Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved oppslag på borettslagets oppslagstavler.

14. GRØNTANLEGGET

Alt grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom dersom dette ikke er tildelt de enkelte leiligheter, f.eks. foran husene. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker, uten styrets skriftlige samtykke. Vedlikehold av fellesanlegget bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å verne om anlegget, og bruke dette med forsiktighet.

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og grøntanlegg. Plenene må ikke benyttes når de er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning. Trær må ikke felles uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på marken, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det må ikke settes opp hekker, gjerder eller annen stengsel for å hindre fri ferdsel på fellesarealene uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å spille golf på borettslagets område.

15. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

Enhver form for bruk av bil på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer på bilførerens fulle ansvar. All kjøring skal skje i gangfart. På gangveiene er det fører av kjøretøy som har vikeplikt.

Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt i henhold til oppsatte skilt ved innkjøringene til borettslagets område.

Bare helt nødvendig kjøring må forekomme, som for eksempel transport av syke, funksjonshemmede eller ved transport av tyngre ting, og det må kun kjøres i gangfart idet stor aktsomhet må utvises. Rygging av bil på gangveiene bør ikke forekomme. Bare kortere opphold for helt nødvendig av- og pålessing er tillatt.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er også forbudt å la motoren gå på tomgang. Dette gjelder også i garasjene.

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser for den enkelte andelseier. Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler 0.1. er ikke tillatt på parkeringsplassene. Kjøretøyer som er parkert i strid med disse regler vil bli tauet bort for eierens regning.

Beboerne plikter å informere sine gjester om gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Uregistrerte kjøretøyer hensatt på gjesteparkeringsplassene taues bort.

Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

Reparasjoner og vask av biler er forbudt på gangveiene/innenfor bommene. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Parkering av avskiltede kjøretøyer i garasjene skal kun skje etter avtale med styret. Slike kjøretøyer skal være merket lett synlig med eierens navn, adresse og telefonnummer. Disse må jevnlig kontrolleres av eieren.
Biler uten registreringsskilter tillates ellers ikke parkert på borettslagets område.

På garasjeplassene er det ikke tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig tilhører bilen, så som reservedekk, takgrind e.l. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som ikke har noe med bilen og bilbruken å gjøre. Styret vil om nødvendig fjerne gjenstander som ikke skal lagres på garasjeplassene. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Oppbevaring av brannfarlig materiell er ikke tillatt i garasjene. Garasjeplassene må ryddes når oppslag om garasjefeiing krever det.

Styret kan gi dispensasjon for kjøring og parkering på borettslagets område.

Styret, eller personer oppnevnt av styret, kan rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

Den som leier ut sin garasjeplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten. På grunn av stor mangel på parkeringsplasser blant beboerne, er det kun tillatt å leie ut ledige plasser til beboerne i borettslaget.

16. DYREHOLD

Det er anledning til å holde dyr i borettslaget under forutsetning at beboer gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", som betraktes som en del av leiekontrakten.

Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Slik erklæring må også underskrives av borettshavere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig besøk. Erklæringen ligger vedlagt.

17. GENERELT

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslaget regulert av husleieloven, leiekontrakten, selskapets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler gitt i rundskriv fra styret.
Husordensreglene må betraktes som en del av husleiekontrakten for Søndre Lindeberg Borettslag.
Brudd på reglene er å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar .
Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen der det gjelder forståelse eller uenigheter rundt husordensreglene, eller naboskapet for øvrig. Dersom det er gjentatte eller grove overtredelser av husordensregler, kan dette rapporteres til styret.

E R K L Æ R I N G O M D Y R E H O L D

Navn:..... Adr.:.....

Telefon privat:..... Arbeid:……

Eier følgende dyr:…… (type dyr spesifiseres)

Undertegnede forplikter seg herved til å følge de bestemmelser om dyrehold som gjelder i Søndre Lindeberg Borettslag.

Det er bare tillatt å holde dyr som er alminnelige tillatte kjæledyr og dyr som har spesiell nytte for eieren – eksempelvis førerhund.

Dyreeier forplikter seg til å sørge for sunt og godt dyrehold. Det innebærer bl. a. vaksiner og annen oppfølging hos veterinær.

Dyreeier forplikter seg til å utøve dyreholdet på slik måte at dyret har det godt og at det er Ikke er til ulempe for andre beboere.

Dyreeier forplikter seg til å ta eventuelle klager på dyreholdet alvorlig og aktivt søke løsninger i samarbeid med klager.

Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyr/dyreholdet. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold av leiekontrakten.

Det er ikke tillatt å ha katter og hunder løse på borettslagets område.

Oslo,……

_____
Sign.

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV TRAMPOLINE I SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

1. Trampoliner i rekkehus og terrasseblokker kan kun monteres på den delen av fellesarealet som naturlig disponeres av den enkelte andelseier. Trampolinen monteres slik at den er skjermet fra gangvei. Det skal være minimum 20 meters avstand fra trampolinen til fellesområder med lekeapparater.

2. Det skal søkes skriftlig til styret i borettslaget før oppsetting av trampoline. Svar på søknaden skal være mottatt før montering.

3. Søknaden skal underskrives av tilstøtende naboer, det vil si at i blokkene skal naboer som disponerer hagene på hver side signere på en godkjenning, og i tillegg alle i samme oppgang.

   I rekkehus skal minimum 2 av de tilstøtende naboene signere på en godkjenning. Hvem som anses å være tilstøtende naboer, vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle.

4. Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner, og er sikker i bruk til enhver tid. Trampolinen skal festes til underlaget. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett med toppring for å unngå at stolpetoppene hekter seg i klær under hopping. Trampolinen skal være godkjent i henhold til enhver tid oppdatert CE-sertifisering, og oppfylle den internasjonale standarden NS-EN 71-14. Dokumentasjon på dette skal følge søknaden.

   Det er kun tillatt å sette opp trampoliner på max 3,5 meter i diameter.
   Det skal alltid være ansvarlige voksne til stede ved bruk som skal vurdere ferdighetene til de som hopper. Trampolinen skal ikke benyttes om duken er våt.

5. Når trampolinen ikke er i bruk skal den sikres slik at uvedkommende ikke får tilgang til trampolinen. Dette kan være hengelås på glidelåsen inntil trampolinen, en presenning/duk som dekker selve hoppeduken, eller på annen måte sikre uønsket bruk. Ved opphold utenfor hjemmet over lengre tid, eller annet manglende tilsyn over tid, skal trampolinen gjøres utilgjengelig for aktivitet. Dette kan f.eks. gjøres ved å ta ned sikkerhetsnettet og feste dette over trampolinens hoppe-duk med stropper, alternativt at trampolinen demonteres helt.

   Andelseier skal sikre trampolinen dersom værforhold gjør det nødvendig, for eksempel ved vind. Andelseier må selv vurdere hvilket sikkerhetstiltak er påkrevd i det konkrete tilfellet, herunder hvorvidt trampolinen må settes i le, snus på hodet, om sikkerhetsnettet og/eller duken må fjernes, om stormsikringssett må monteres eller om trampolinen må demonteres fullstendig.

6. Bruk av trampolinen følger Husordensreglenes pkt. 2. «Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs.» Skader som forårsakes av trampolinebruken går på andelseiers ansvarsforsikring.

   Trampolinen skal under <u>ingen omstendigheter</u> benyttes før kl. 10.00 og etter kl. 20.00.

7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel. Dette gjelder også om bruken av trampolinen ikke følger retningslinjene.

Vedtekter

Søndre Lindeberg borettslag org nr. 952283499
vedtatt på generalforsamling den 23.05.2006, 17.04.2013, 07.05.2020, 27.05.2021 og 15.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Søndre 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 denne.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Utendørs egne oppsatte installasjoner f.eks. plattinger, paraboler, boder, levegger, markiser etc. er andelseiers ansvar. Dette gjelder vedlikeholdsplikt og evt. fjerning hvis nødvendig for vedlikehold av bygningsmassen og dertil tilhørende.

(9) Vedlikehold av frittstående bod.

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. Vedlikeholdet gjelder også tak på rekkehusene. Beboere skal ikke, uansett årsak, bevege seg på takene. Alt av takvedlikehold skal gjøres av borettslaget, i regi av styret.

(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 eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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
(1) 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, 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 OBOS.

(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 innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(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. Elektronisk kommunikasjon
11-1 Utsending av informasjon elektronisk
Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost.

For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysingsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f.
Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseier kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: www.datatilsynet.no.

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon
Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

11-3 Søknad og unntak
Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

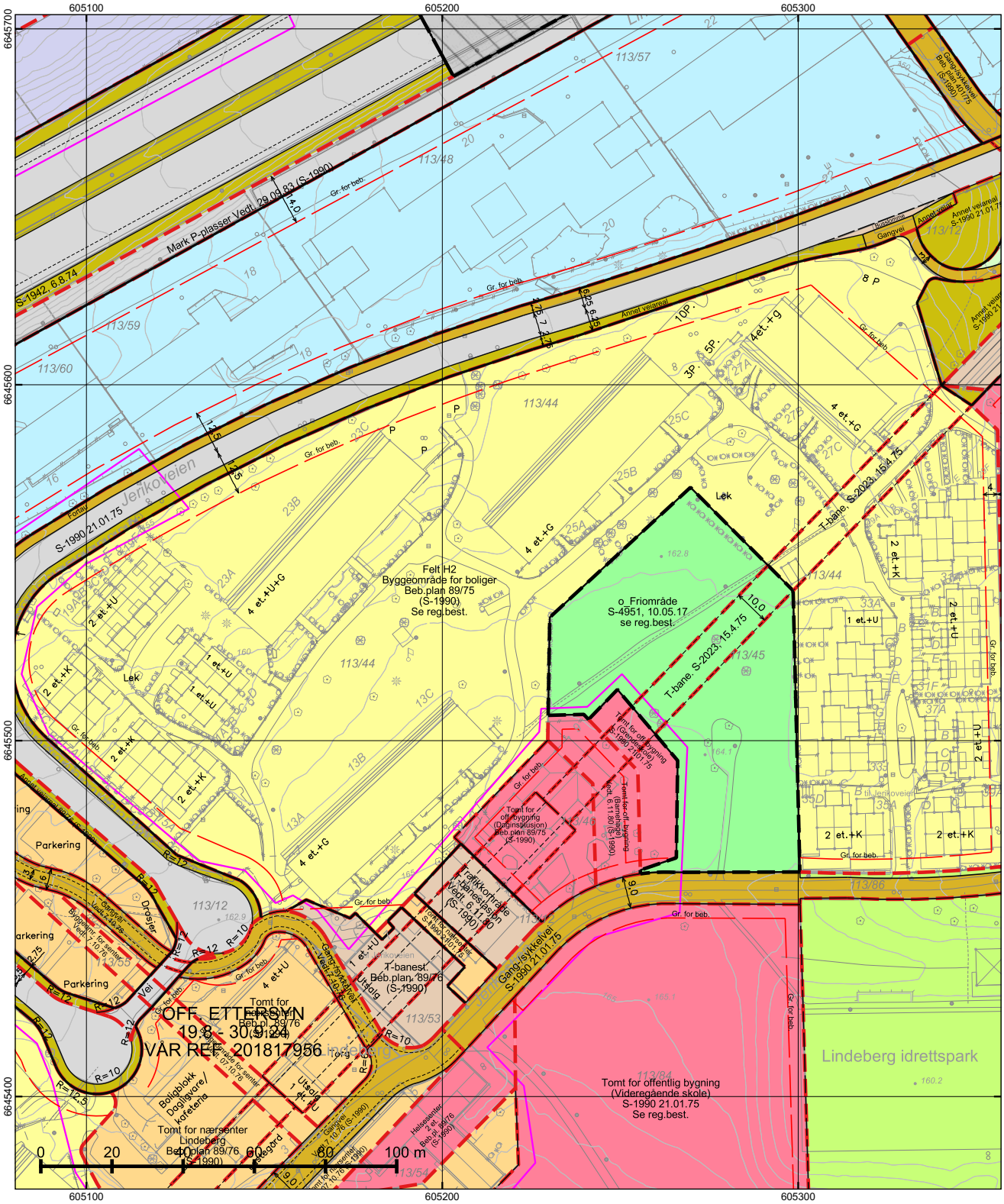
12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153638/ 86527430
Adresse: Jerikoveien 13
Gnr/Bnr: 113/44

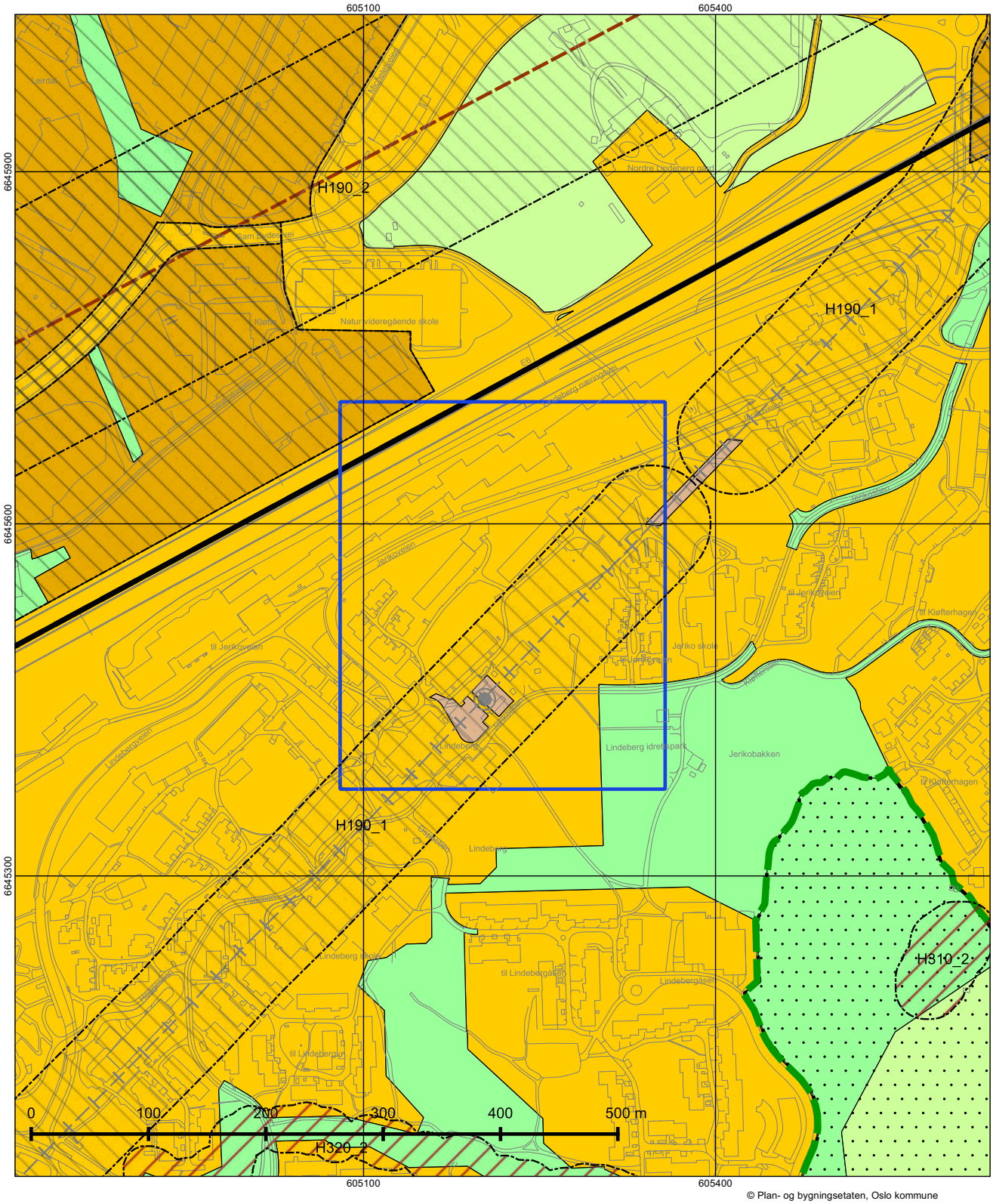
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153638/86527430
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19, OSLO 5 - TLF 35560

KOPI

Oslo, den

20. august 1979

KA/LJ

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidet gjelder gnr.213,bnr.44,blokk B7, Jerikoveien 13 A-B-C, Oslo — 10.75/3450

Byggetillatelse — Avsluttende synsforretning

Byggearbeidet — 7/8-1979

Bygningstype: Boligblokk

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

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Overingeniør Harald Ruhs, 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 pus. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

BN. o 16. ANDKORD. 4000. 23/84/78.

6

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

199603185

Nilsen & Solberg ans
Industriveien 10

1473 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960052952	97/2962

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ragnhild Brox	20. januar 1997

Arbeidssted : 113/0044 Jerikoveien 13A/C
Byggherre : Søndre Lindeberg Brl., Jerikoveien 27, 1067 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING - BALKONGER BLOKK 7

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til vår påtegning av 16.1.97 på kartet.
Ansvarshavende er ansvarlig for korrekt utførelse i samsvar med godkjent søknad.

Glasset som brukes må være klart.
Søknaden har vært forelagt brannvesenet i møte 15.1.d.s.
Det forutsettes at det ikke er isolerglass som brukes.
Ellers må det konfereres med brannvesenet.

Det må redegjøres for farver på profilene. Farveprøve må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

K. Farveprøve må være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

6

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

199603185

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ragnfrid Brox
Avd.ark.I

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

6

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

199603185

1. Melding etter §§85,86,84

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Holst & Brå as
PB. 5849, Majorstua
0308 OSLO

25 FEB 2004
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208748-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Olav Balterud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JERIKOVEIEN 13A Hus 13	Eiendom:	113/44
Tiltakshaver:	Søndre Lindeberg Borettslag	Adresse:	Jerikoveien 27C, 1067 OSLO
Søker:	Holst & Brå as	Adresse:	PB. 5849, Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 07.10.02

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Marius L-S. Ødegaard
Marius Lorentzen-Styr Ødegaard
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
Hans Olav Balterud
saksbehandler

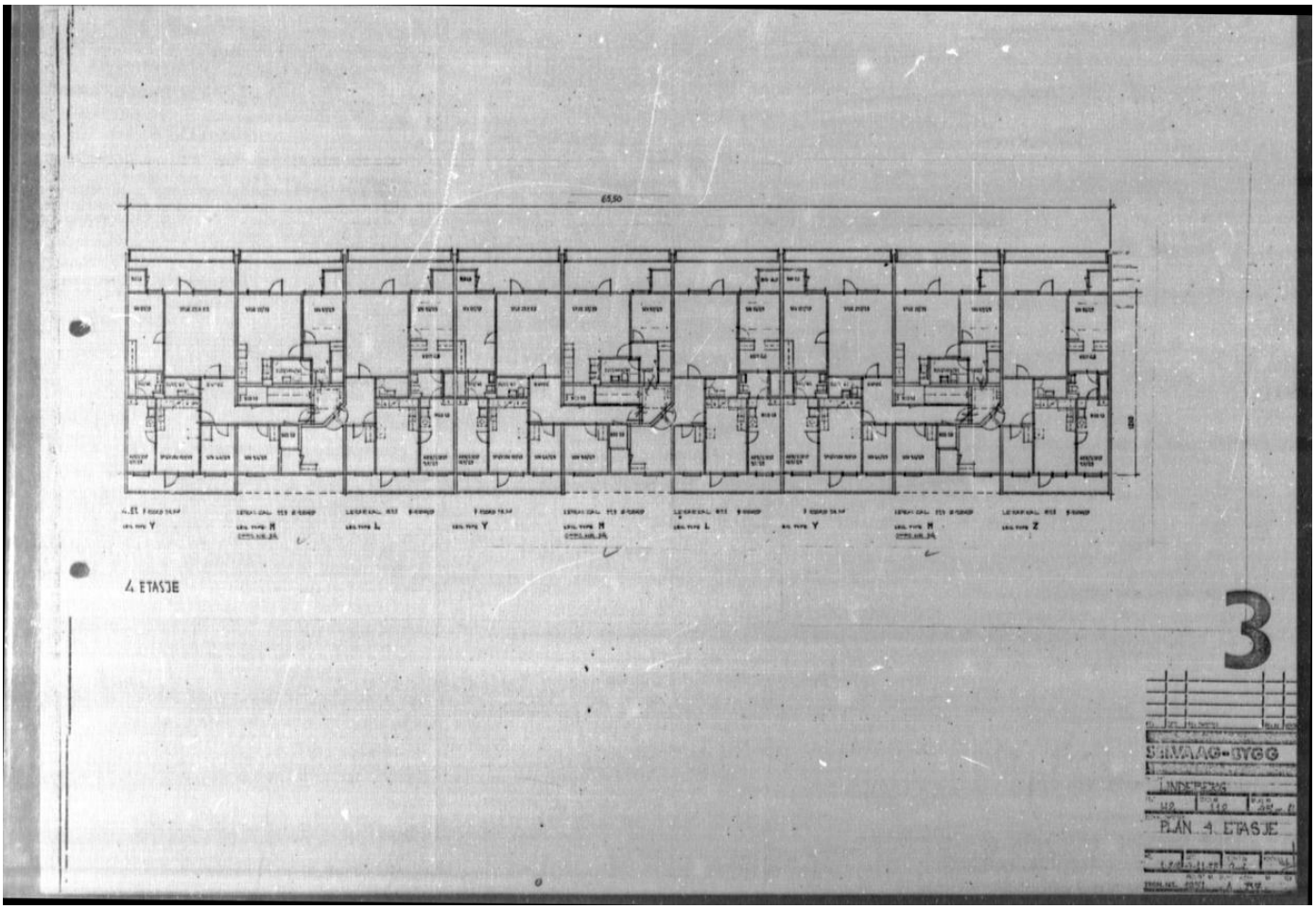
Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


65,50
4. ETASJE
3
SIMAG-BYGG
PLAN 4. ETASJE

1

DAGBOKFØRT
07 AUG 91 040251

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr./bnr. 113/47

Undertegnede eier samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr./bnr 113/0044

bebygges inntil 1.4 m fra min grense,

som byggemelding jnr. 91/2016 viser, idet jeg forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. plan- og bygningsloven av 1985 § 70 nr. 2 og bygge-forskrift 1987 kap. 30:32.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Doknr: 40251 Tinglyst 07.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 07/08-91

.....
Eier/festers underskrift

.....
Adresse

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og anlegg

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

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

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 113.
bnr. 44
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 887 425,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

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

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

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

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

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

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

§3, siste ledd:

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

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042986

§ 4 (siteres i sin helhet)

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

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

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

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

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

§ 5 (siteres i sin helhet)

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

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

§ 6 (siteres i sin helhet)

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

§ 7 (siteres i sin helhet)

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

§ 9, tredje ledd:

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

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Jan Lånkan /s/

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Terje Sørensen /s/ Malfred Misje /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

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

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

25683

ERKLÆRING

19 NOV. 1976

Jeriko skole, som er beliggende på gnr. 112 bnr. 73 og gnr. 113 bnr. 47 i Oslo, har rett til i tiden 8.00 til 16.00 alle skoledager å benytte 15 parkeringsplasser på gnr. 113 bnr. 44 tilhørende Søndre Lindeberg Borettslag. Parkeringsplassene er vist på vedlagte utsnitt av bebyggelsesplanen.

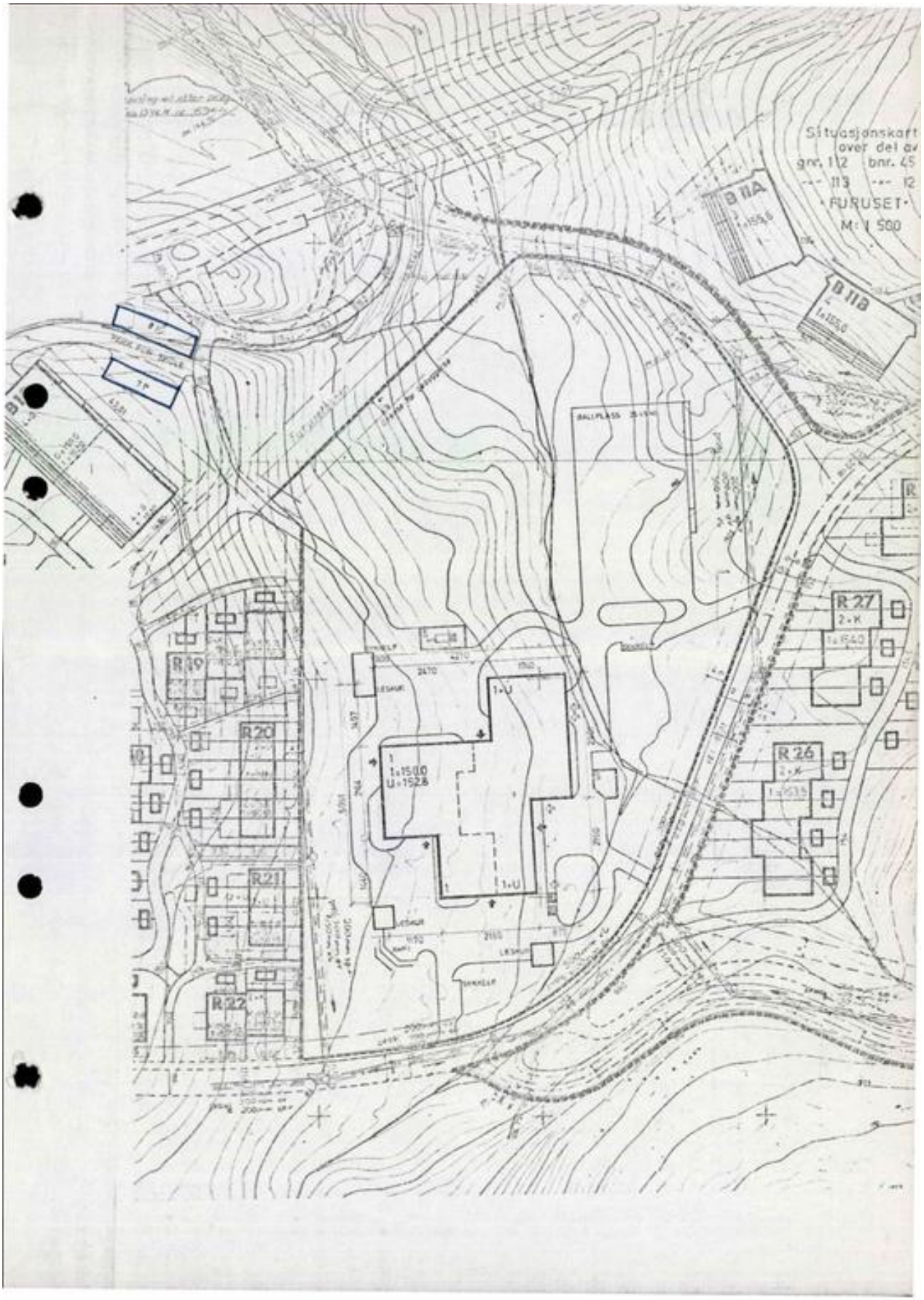
Anleggsomkostningene er i sin helhet dekket av skolen. Snerydding og nødvendig vedlikehold skal besørges og bekostes av Borettslaget.

Oslo, den 5. nov. 1976

Søndre Lindeberg Borettslag

Rett avskrift bevitnes.

B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.


Situasjonskart
over del av
gnr. 112 bnr. 45
113 12
FURUSET
M: 1:500
B 11A
B 11B
R 17
R 19
R 20
R 21
R 22
R 26
R 27
BALLPLASS

Nettst.nr. 4313
Furuset felt H2 v/R16

15295

12 JUU 1976

ERKLÆRING OM NETTSTASJON MED HØY SPENNING PÅ KOMMUNAL EIENDOM

På vegne av Oslo kommune, som eier av eiendommen gnr. 113 bnr. 44, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke rommets ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 12/3 - 76

Søndre Lindeberg Borettslag
K.J. Rosenstrøm Vally Børnich

Eier:

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 22/3 1976
Boligsjefen
Erling Krohn

Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bevitnes.
Oslo, 5. april 1976
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

Vedlegg.

Dokumentavgift betalt med kr. 100.-

10 MARS 1976

Nettst.nr. 4316
Furuset felt H2 v/R21

5466

ERKLÆRING OM NETTSTASJON MED HØY SPENNING PÅ KOMMUNAL EIENDOM

På vegne av Oslo kommune, som eier av eiendommen gnr. 113 bnr. 44, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke rommets ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Eier:

Oslo, den 12/2 - 1976
Boligsjefen
Erling Krohn

Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bevitnes.
Oslo, 9/3.1976
OSLO LYSVERKER

BJØRN TVILDE

Vedlegg.

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-

Oslo Lysverker 9/3 1976

BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger) 952283499

Erklæring

vedrørende

Doknr: 1259616 Tinglyst: 26.03.2024
STATENS KARTVERK

Eiendom: **Gnr 113 Bnr 44**
Jerikoveien 35 A-D og 39 C-D i Oslo
Saksnummer : **202311040**
Type byggverk: **Støttemurer**
Tiltakshaver: **Søndre Lindeberg Borettslag**

Den 06.11.2023 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra regulert byggegrense slik at tiltaket kan plasseres nærmere enn 5 meter fra kant regulert vei. Plasseringen er vist på godkjent situasjonsplan.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

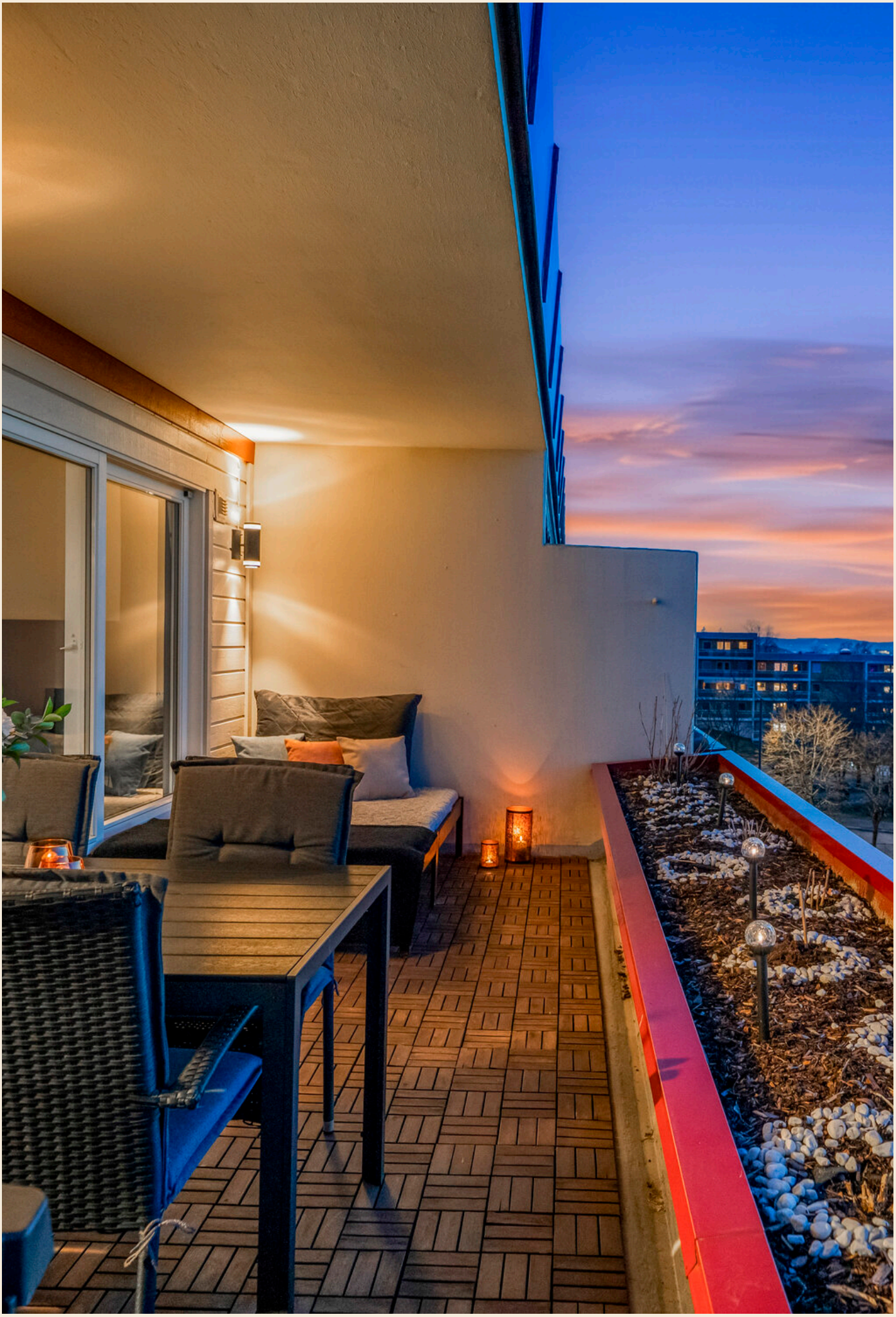
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 8.2.24

Eiers underskrift

220163[redacted]
Fødselsnr.

SØNDRE LINDEBERG BRL
ORG.NR 952283499
☎ 907 65419
www.SONDRELINDEBERG.NO



Velkommen til

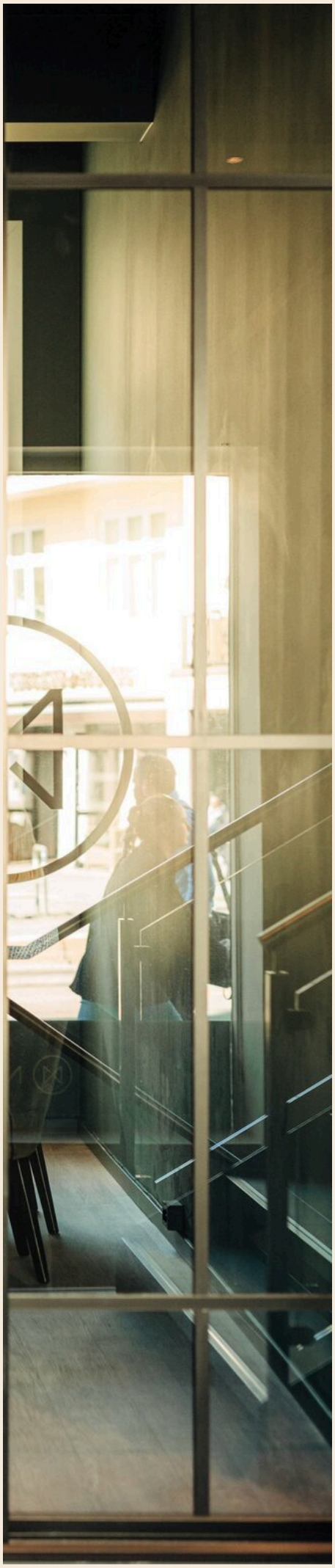
Nordvik Lørenskog

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. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jerikoveien 13B 1067 OSLO
Matrikkel: Gnr 113, bnr 44 (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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848