

aktiv.





Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 112 949,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 612 511,-
Felleskostn.: Kr 4 557,-
Selger: Torggrim Nonslid Eriksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 58/61 kvm
Tomtstr.: 10149 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 63
Andelsnr.: 173
Oppdragsnr.: 1204250096

Lys og romslig 2-roms andelsleilighet med flott beliggenhet i rolige, grønne omgivelser.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Jerikoveien 55!

Dette er en lys og innbydende 2-roms med flott beliggenhet på Øvre Lindeberg. Leiligheten ligger fint til i byggets 1.etasje og inneholder entré, bod/garderobe, badrom, stue/kjøkken i åpen løsning og et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 13 kvadratmeter. Leiligheten har en utvendig bod på ca. 2 kvm med adkomst fra balkongen og en bod på ca. 1 kvm i felles oppgang. Varmtvann og tv-/internettavtale er inkludert i felleskostnadene.

Her kan du slå deg til ro i grønne og fredelige omgivelser, med Østmarka like utenfor døren. Samtidig har du et urbant byliv kun en kort t-banetur unna.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

BRA-e: 2 m² Bod veranda

BRA-e: 1 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Romhøyde: Entré 2,28m, stue 2,19-2,28m, kjøkken 2,31m, bad 2,28m, soverom 2,19-2,31m og innredet rom 2,27m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10149 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt fremstår som pent opparbeidet hvor det er etablert flere hyggelige tun mellom bygningene med plen, trær, benker, liten kunstgressbane, bordtennisbord og lekeplasser for barna

Beliggenhet

Idylliske Kløfterhagen ligger på Øvre Lindeberg og blir regnet som det mest populære boligområdet på Lindeberg.

Borettslaget ligger i blindvei på grensen til Østmarka og inviterer til et rikt tur- og friluftsliv med flotte turstier, lysløyper og bade- og fiskevann i umiddelbar nærhet. Vinterstid kan du spenne på deg skiene omtrent utenfor døren og legge inn i et bredt løypenett innover i marka eller stake deg bort til populære Jerikobakken, Lindebergs egen alpinbakke. Forøvrig kan du sommerstid, ved en 25 minutters spasertur gjennom marka, nyte Lutvann badevann, med liten sandstrand.

Samtidig er det gangavstand til både Kiwi og Europris ved innkjøringen til Kløfterhagen og Lindeberg senter med blant annet Kiwi, frisør, apotek, hudpleie, fysioterapi, lege og tannlege, samt buss og t-bane.

T-banen har 8 avganger i timen på dagtid og reisetid til sentrum er ca. 18 minutter. Når det gjelder buss har du valget mellom buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia og buss nr. 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua fra holdeplass i Jerikoveien eller Lindeberg senter. Fra Karihaugveien har du buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm, samt flybuss og ekspressbusser. I tillegg går det nattbuss i fra Oslo sentrum til Lindeberg i helgene.

Inne på borettslagets område er det flere lekeplasser, bordtennisbord og en liten kunstgressbane, hvor både små og store i borettslaget samles. I Kløfterhagen 27 har borettslaget felles forsamlingslokaler som beboere kan leie. I tillegg finnes det et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som blant annet nevnte skitrekk i Jerikobakken med tilhørende akebakker, Lindeberg sportsklubb med kunstgressbane, ballbinge i Lilleskogen, svømmehall på Furuset, Furuset Forum med is- og håndballhall, nytt flott bibliotek med café og kulturarrangement på Furuset og Nordre Lindeberg besøksgård med dyr og café.

På Nedre Lindeberg, mellom Lindebergveien og Lindebergåsen, finner du Lindebergparken som stod ferdig i 2017. Her er det laget et hyggelig torg med benker og beplantning, ballbane, treningsapparater og tursti langs bekken inn mot Østmarka. Mens du på Furuset har nye flotte Verdensparken med lekestativer og klatrevegg, parkour- og treningsapparater, samt fine turstier og hyggelige møteplasser med benker.

Lindeberg ligger i umiddelbar nærhet til Lørenskog og her finner du blant annet Losby Golf med både 9- og 18 hulls bane, puttinggreen og driving range, samt Langvannet som er opparbeidet med badebrygge og grillplass.

I tillegg har Snø, Lørenskog vinterpark, nettopp åpnet dørene og tilbyr verdens største og mest avanserte skihall, tilrettelagt for både langrenn, alpint og freeski. Nærmeste treningssentre er Fresh Fitness i Jerikoveien og på Haugerud, Actic på Furuset og Sats på Hellerud.

Det er et stort utvalg av større kjøpesentre i området som Metro og Triaden på

Lørenskog, Strømmen storsenter som er Norges største kjøpesenter, samt Tveita og Alna senter. Det er også kort avstand til IKEA på Furuset. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Vestrum Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk.

Utyllende konstruksjoner med bindingsverk. Støpt grunnmur, utvendige fasader med teglstein, panel og betong.

Flat takkonstruksjon, med ukjent tekking.

Innvendig:

Gulv: Laminat, fliser og parkett

Vegger: Malte slette flater, malt strie, strukturell overflate, malt trepanel og fliser

Tak: Takess plater, malte slette flater

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Sprekker i fliser på gulv. Skade i himlingsplate grunnet varmelampe.
- El. boblebadekar: boblefunksjon fungerer ikke lenger. Fungerer til vanlig bruk.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Byttet dimmer til lys på badet av faglært. Byttet 3 stk downlights i stue med egeninnsats. Arbeid utført av Elektro nettverk service as.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Det er gjennomført prøver av vannrør til borettslaget.

Tilleggs kommentar:

- Det blei gjort funn av sølvkre. Behandling gjort av fagperson.

- Reilen/fallen sitter fast i låskassen i ytterdøren. Må låses for at døren skal være lukket.
- Byttet tre spotter av eier i stue.
- Varmekabler i gulv på baderom er defekte.
- Montert tilbakeslagsventil på vannrør under vask på kjøkken.

Innhold

1.etg: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

Annet: Bod på veranda og bod i fellesareal.

Standard

Tilstandsgrad 3

Bad - Overflate vegger og himling

- Defekt boblebad, fuktsveller og bruksslitasje på innredning. Speil på kortvegg med listverk av tre i rundt i våtsone.

Fuktutsatt materiale benyttet i våtsone. Tilstand bak speil er ukjent. Betydelig skadet takess i tak grunnet fuktproduksjon og varmelampe på vegg. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Bad - Overflate gulv

- Kun tilkomst til cirka halvparten av gulvet da badekar er bygget inn med fliser. Innbygging sperrer for eventuell lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner til å evt. renne mot sluk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk

- Membran kan ikke konstateres og så i tilfelle har membran passert forventet levetid. Våtrommets helhet må pusses opp for å tåle dagens fuktproduksjon og normal bruk.

Tilstandsgrad 2

Kjøkken

- Bemerket fuktsveller på innredning og benkeplate.
- Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringssdag registreres normale fuktindikasjoner.

Vinduer og ytterdører

- Skader og bruksslitasje generelt på skyvedør med avskalling av overflatebehandling innvendig.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vann og avløpsrør forøvrig vurderes som eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Vann og avløpsrør i sin helhet vurderes som passert sin forventede levetid og det må foretas ytterligere undersøkelser med fagkyndig autorisert rørlegger.

Ventilasjon

- Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørbblad.
- Kullfilter løsning over platetopp kjøkken, kullfilter løsning er ikke en godkjent forsert avtrekksløsning og skal ihht. NS3600 vurderes til TG2.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Dekoder og modem medfølger.
- Garderobeløsning (PAX) på bod/kontor medfølger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget. Ved ledige plasser tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Selger opplyser at 2-roms leiligheter som ikke har parkering prioriteres før andre. Parkering skjer ellers på felles parkeringsområder for borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82174384

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Selger opplyser at varmekabler i gulvet på badet er defekte.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 917 637

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 670 546

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Parkering innendørs 500,- (etter venteliste - utvendig plass koster 300,-)

Trappevask
Bredbånd/tv
Kommunale
Varmtvann

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 557

Andel Fellesgjeld

Kr 112 949

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.09.2025

Andel fellesformue

Kr 9 006

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Lindeberg Borettslag

Organisasjonsnummer

954673413

Andelsnummer

173

Om borettslaget

Østre Lindeberg Borettslag består av 320 andelsleiligheter.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/ostre-lindeberg/om>

Vaktmester

Vaktmestertjenesten er som tidligere innkjøpt fra Brøtmet Park og Vedlikehold. Han har vært i borettslaget i mange år og har gått fra en funksjon som ren vaktmester til en driftsleder som samarbeider relativt tett med styret i forhold til den daglige driften.

Styrets arbeid 2023-2024

Østre Lindeberg Borettslag har igjen hatt et aktivt år. Vi har i perioden hatt en usikker økonomisk situasjon i Norge i forhold til pris- og renteutviklingen. Styret valgte å varsle og gjennomføre en husleieøkning på hele 20 prosent siden utviklingen ikke var økonomisk bærekraftig. Det er ikke planlagt noen videre husleieøkninger, men bygningsmassen vil kreve mer vedlikehold fremover som f.eks oppussing av oppganger i blokkene. Det har blitt gjennomført en del nødvendig vedlikehold. De grå rekkehusene ble malt og det er kjøpt inn og byttet ventilasjonsvifter på alle blokker. Samtidig ble enkelte verandakasser med skader byttet. Resten av bygningene er planlagt malt sommeren 2024.

Det har blitt utført tekniske rørprøver av KIWA, som besluttet under fjorårets generalforsamling. Dette ble gjennomført høsten 2023 og informasjonsmøte for alle andelseiere ble avholdt i november 2023. Referat er skrevet og distribuert på Vibbo og via rundskriv. Konklusjonen er at de tekniske sirkulasjonsrørene for varmtvannet i blokkene har nådd sin levetid og trenger å byttes. Bytte av tekniske sirkulasjonsrør berører ikke de enkelte leilighetene. Andre rør har fortsatt levetid igjen. Uenigheten som rådet blant andelseierne virker å være tilbakelagt og dialogen har vært konstruktiv for å komme videre. Det vil komme oppdaterte retningslinjer for vedlikehold av baderom.

Borettslaget har fått støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på 600 000, som skal brukes til oppgradering av uteområdene/lekeplassene.

Det er oppgradert hjemmesentraler for internett som har gitt betraktelig høyere hastighet og lavere kostnader for beboerne.

Miljøutvalget har avholdt kinokveld for alle samt julegrantenning. Juletrefest ble ikke

avholdt siden dette har vært et samarbeid med Søndre Lindeberg som ikke lenger har et miljøutvalg.

Det er dessverre avdekket en del tilfeller av ulovlig fremleie av leiligheter. Det er også i noen grad enkelte nabokonflikter. Generelt er de fleste fornøyd med sin bosituasjon ut fra hva styret er kjent med.

Utviklingen innen forsikringsskader er som gjennomsnittet for bygningsmasse med tilsvarende alder. Dog ser vi at noen beboere ikke følger opp vedlikeholdsplikten for enkelt vedlikehold av egen bolig som igjen medfører kostnader (typisk rensing av sluk, rensing av lufteluker, manglende snødrydding på veranda, stenging av utekran på rekkehus o.l.).

Styret har gjort en opprydding i utleiesituasjonen for parkeringsplasser. Dette har kortet ned ventetid betraktelig.

Det er avholdt 11 styremøter og tilsvarende antall arbeidsmøter.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste 10-årene:

2020:

Investert i 21 nedgravde brønner på 5 forskjellige standplasser.

2018:

Bytte av kabel-TV og bredbåndleverandør

Vedlikehold av garasjedekket (Gjelder Kløfterhagen 9, Øvre)

Utbedring av enkelte rekkehestak (Gjelder Kløfterhagen)

2017:

Ventilasjon, søppelsjakt, drenering, vaktmestergarasjen, ny port garasje

Rens av søppelsjaktene og ventilasjonsanleggene i blokkene.

Utbedring av vaktmestergarasjen.

Utskifting av interne skilt.

Større dreneringsjobb i Kløfterhagen 35.

Ny port til garasjeanlegget - Kløfterhagen 9 nedre plan.

Ny ståltrapp i Jerikoveien.

2016:

Oppgradert utearealene med nye lekeapparater

Nye gjerder

Nytt kjøkken og oppussing av velrommet

2015

Maling av blokker og rekkverk

2014:

Asfaltering, maling av rekkehusene

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207680710

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,29%

Restsaldo 46 947 693,00

Innfrielsesdato: 30.04.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten 10.06.24 23:59. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Andelseier har ansvar for å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 112, bruksnummer 63 i Oslo kommune. Andelsnr. 173 i Østre Lindeberg Borettslag med orgnr. 954673413

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/112/63:

24.06.1976 - Dokumentnr: 13751 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, Jerikoveien 55, datert 26.11.1980.
Det er utstedt ferdigattest i Jerikoveien 55 for fasadeendring, datert 04.07.2008.
Det er utstedt ferdigattest for 3 stk garasjeanlegg, Jerikoveien 53-63, datert 05.01.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan 88/76 - S-1990.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

112 949 (Andel av fellesgjeld)

3 602 949 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 612 511 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 620 411 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 623 211 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

42 000 Provisjon
6 000 Garantipremie/inneståelse
1 000 Kommunale opplysninger
25 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
8 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger / overtagelse - belastes kun 1 av hver - resten gratis
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak
Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

10.10.2025





















Vedlegg

Nabolagsprofil

Jerikoveien 55 - Nabolaget Kløfterhagen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 5.1 km
Kuben videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

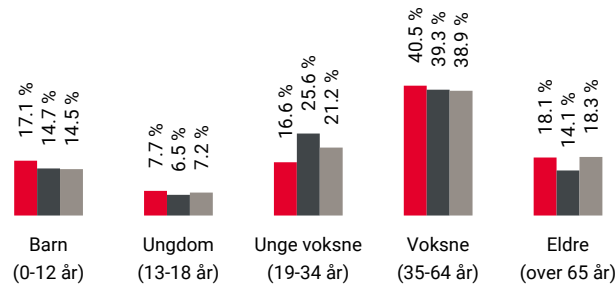
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Jeriko private friluftsbarnhage (1-5 år) 14 barn	1 min 0.1 km
Kløfterhagen barnehage (1-5 år) 14 barn	1 min 0.1 km
Trøste og Bære barnehage (0-5 år) 23 barn	1 min 0.1 km

Dagligvare

Kiwi Jerikoveien	4 min
Kiwi Lindeberg	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



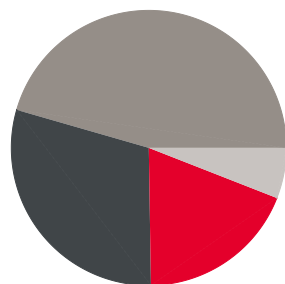
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Jeriko skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.2 km	
⚽ Lindeberg kunstgressbane	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🏊 Fresh Fitness Lindeberg	4 min	🚶
🏊 Mudo Furuset	14 min	🚶

Boligmasse



19% enebolig
30% rekkehus
46% blokk
6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lindeberg Senter

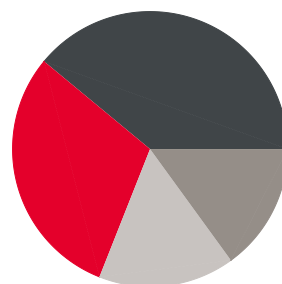
7 min



Lindeberg apotek

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Kløfterhagen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250096	

Selger 1 navn
Torgim Nonslid Eriksen

Gateadresse	
Jerikoveien 55	

Poststed	Postnr
OSLO	1067

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fliser på gulv. Skade i himlingsplate grunnet varmelampe. El. boblebadekar - boblefunksjon fungerer ikke lenger. Fungerer til vanlig bruk.

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av blande batteri på kjøkken.

Arbeid utført av

Christiania rørleggerbedrift AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet dimmer til lys på baderom av faglært. Byttet 3 stk downlights i stue med egeninnsats.

Arbeid utført av

Elektro nettverk service as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1204250096

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det er gjennomført prøver av vannrør til borettslaget.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250096

Tilleggs kommentar

Det blei gjort funn av sølvkre. Behandling gjort av fagperson. Reilen/fallen sitter fast i låskassen i ytterdøren. Må låses for at døren skal være lukket. Byttet tre spotter av eier i stue. Varmekabler i gulv på badet er defekte. Montert tilbakeslagsventil på vannrør under vask på kjøkken.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

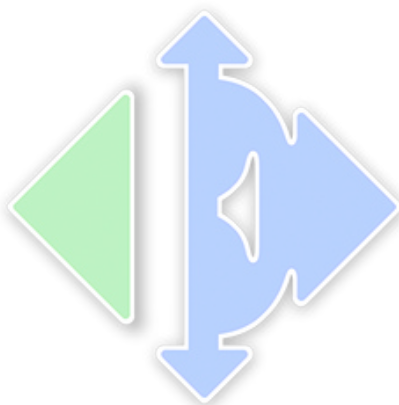
Document reference: 1204250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgrim Nonslid Eriksen	087db9eb8477e22dd1e8 dbe828c95fd83de1aa25	10.10.2025 14:54:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Borettslagsleilighet (i blokk)
Jerikoveien 55
1067 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 10/10/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:112, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Torgrim Nonslid Eriksen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	173
Byggeår:	1977
Tomt:	Felleseie tomt 10 142 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Torgrim
Befaringsdato:	03.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med interne asfalterte veier og grøntareal med plen.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk.
Utyllende konstruksjoner med bindingsverk. Støpt grunnmur, utvendige fasader med teglstein, panel og betong.
Flat takkonstruksjon, med ukjent tekking.

Det fremkommer av forrige tilstandsrapport datert 24.10.2022:
En større utvendig oppgradering ble gjennomført i perioden 2006-2008.
Bygningene ble malt i 2015. Taktekkingen ble oppgradert i 2002.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med alder og bruksslitasje. Det er avdekket forhold som krever tiltak. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand, vurderes nødvendig med vesentlige oppgraderinger og kan medføre økte felleskostnader i mnd. Eldre bygg med leiligheter vil naturlig ha vesentlige avvik sammenlignet med dagens byggetekniske krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Leiligheten blir oppvarmet av varmelampe på øvre vegg på bad og frittstående varmeovn.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema eierskifterapport

Egenerklæringsskjema

Plantegning

Ferdigattest datert 26.11.1980 (For nybygg og større arbeider)

Ferdigattest datert 4.7.2008 (fasadeendring)

Ferdigattest datert 05.01.2011 for 3 stk. garasjeanlegg.

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

Gulv: Laminat, fliser og parkett

Vegger: Malte slette flater, malt strie, strukturell overflate, malt trepanel og fliser

Tak: Takess plater, malte slette flater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Oppgraderinger gjort i mitt eierskap:

- Byttet gulv i stue, kjøkken, soverom og gang (på kjøkken er gulvet lagt over eksisterende fliser)
- Malt veggoverflater
- Malt kjøkkenfronter
- Byttet tre stk. downlights i stue

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader per mnd.: Ikke opplyst.

Inkluderer: Ikke opplyst.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	58m²			13m²	52m²	6m²
Bod veranda		2m²				
Bod i fellesarealer		1m²				
SUM BYGNING	58m²	3m²		13m²	52m²	6m²
SUM BRA	61m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

BRA-e:

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 58m²

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

BRA-e: 3m²

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².Sum BRA: 61m².

1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom.

Bod på veranda

Bod i fellesarealer.

TBA: 13m².

1.etasje: Veranda

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medregnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer etc. er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Romhøyde: Entré 2,28m, stue 2,19-2,28m, kjøkken 2,31m, bad 2,28m, soverom 2,19-2,31m og innredet rom 2,27m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod på veranda.

Bod fellesarealer.

Bod er borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær og 14 varmegrader. Leilighet ble inspisert i dagslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er garderobeskap og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt destruktive inngrep eller åpninger i bygningskroppen. Det foreligger derfor ikke fullstendig oversikt over den konkrete konstruksjonsoppbygningen, herunder tilstedeværelse av isolasjon og mengde isolasjon, tettesjikt, dampspærre, ventilasjonsløsninger eller eventuelle skjulte skader. Opplysninger om byggemåte er i hovedsak basert på forenklete visuelle observasjoner, erfaring med tilsvarende bygg, og antagelser basert på byggeår og tidstypisk byggeskikk. Konstruksjoner og materialbruk kan avvike fra det som er beskrevet her.

Det er ikke satt tilstandsgrad på yttervegger, takrenner, yttertak og utvendig terreng, drenering etc. da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

ANDRE MERKNADER:

Gulvvarme på bad er defekt, ifølge hjemmelshaver.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 11-12mm. Totalt målt 19-20mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Torgrim og undertegnede.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

10/10/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Flislagte vegger og innebygd speil i vegg. Takess plater i himling.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Boblebadekar innebygd (hjemmelshaver opplyser at bobler er defekt og benyttes som badekar)
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Defekt boblebad, fuktsveller og bruksslitasje på innredning. Speil på kortvegg med listverk av tre i rundt i våtsone. Fuktutsatt materiale benyttet i våtsone. Tilstand bak speil er ukjent. Betydelig skadet takess i tak grunnet fuktproduksjon og varmelampe på vegg. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv frem til innkasset badekar.

Kun tilkomst til cirka halvparten av gulvet da badekar er bygget inn med fliser.

Innbygging sperrer for eventuell lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner til å evt. renne mot sluk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk er ikke inspisert da det ikke er tilkomst grunnet badekar er innbygget.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Membran kan ikke konstateres og så i tilfelle har membran passert forventet levetid. Våtrommets helhet må pusses opp for å tåle dagens fuktproduksjon og normal bruk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Se under.

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

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

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt. Frittstående oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr m/platetopp.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser at det er kullfilter løsning på avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenfronter er malt i 2024.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate. Blandebatteri er funksjonstestet og det drypper av kran rundt gjennomføring innvendig i skap, når påskrudd. (se punkt 6.1 i denne rapporten) Bemerkes svak trykk i kran.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger for utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Blandebatteri er skiftet.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, innredet rom, stue og soverom

Gulv: Laminat og parkett

Vegger: Malte slette flater, malt strie/tapet, strukturell overflate, malt trepanel, speil.

Tak: Takess plater, malte slette flater

Laminatgulv lagt på egeninnsats. Fremstår i normalt god stand. Parkett kontor er begrenset inspisert, de tilgjengelige overflater fremstår i normalt god stand.

Bemerkes minimalt med knirk på gulv befaringsdag, til orientering kan dette forverre seg ved andre årstider.

Vegger: Overflater malt på egeninnsats. Fremstår i normalt god stand. Hakk/sår/rift i overflater forekommer.

Tak/himling: Bemerkes fuktsveller i himling tre steder rett utenfor baderomsvegg, ytterligere undersøkelser må foretas. Hakk/sår/rift og synlige spiker i takess plater forekommer. Dette punktet gis derfor TG2.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Vindu ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vindu fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Dette vinduet gis derfor TG1.

Skyvedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Låsekasse er ikke funksjonell, mangler en list utvendig.

Skader og bruksslitasje generelt på skyvedør med avskalling av overflatebehandling innvendig. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Ytterdør av tre, produsert i 1977.

Låsekasse ikke funksjonell. Døren må låses for å holdes igjen.

Ytterdør er brannspesifisert.

Ytterdør vurderes å ha passert sin forventede levetid. Bygningsdelen omfattes av borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor håndteres av borettslaget som del av felles vedlikehold.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 13m².

Betonggulv med malte overflater. Bemerkes normal bruks/værslitasje av overflater av visuelt tilgjengelige overflater. Blomsterkasse i framkant som fungerende rekkverk er målt til 54,5cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er plassert 50cm eller høyere over terreng etter dagens forskrifter. Forøvrig i normalt god stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i metall og kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Gulvstående WC på bad.

Sluk i gulv på bad (ikke inspisert, grunnet manglende tilkomst)

Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver. Den er derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner i servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet.

Det registreres pågående drypplekkasje blandebatteri kjøkken. Hvor lenge dette har pågått er uvisst.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger med utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag.

Vann og avløpsrør forøvrig vurderes som eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret.

Vann og avløpsrør i sin helhet vurderes som passert sin forventede levetid og det må foretas ytterligere undersøkelser med fagkyndig autorisert rørlegger.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver og derfor ikke vurdert. TGIU

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i Ukjent
 Det var rengjort i Ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilering med ventiler i vinduer og en veggventil.

Naturlig avtrekk fra bad, dette vurderes som en mindre god løsning da det er vesentlig høyere fuktproduksjon i boliger i dag sammenlignet med perioden fra byggeår.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Kullfilter løsning over platetopp kjøkken, kullfilter løsning er ikke en godkjent forsert avtrekksløsning og skal ihht. NS3600 vurderes til TG2.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap plassert i gang fellesarealer. Stor andel av sikringer er eldre skrusikringer.
9 kurser ihht. kursoversikt.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at hovedsikring måtte skiftes til automatsikring grunnet fare for brann etter gnistringer som kunne føre til brann. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidene. Datert 24.07.2023 med beskrivelse: Bytte av hovedsikring som har smeltet tilkobling.

Det er fremlagt samsvarserklæring med beskrivelse: Bytte av defekt dimmer, datert 26.04.2024.
Det er fremlagt samsvarserklæring datert 05.09.2025 uten beskrivelse.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse som er tilgjengelige på befaringsdag, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon. (Begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeåret. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen, det anbefales opptil flere i hver etasje.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente plantegninger av leiligheten. Det fremkommer av plantegning, opprinnelig bod er bygget større og flyttet vegger slik at stue blir mindre og benyttes som kontor. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og vil defineres som innredet rom i rapporten.

Tomtestørrelse er innhentet fra www.seeiendom.no

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon og selgers egenerklæringsskjema.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, benkeplate av laminat.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt. Frittstående oppvaskmaskin, kjølfrys og komfyr m/platetopp.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hjemmelshaver opplyser at det er kullfilter løsning på avtrekk over platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkenfronter er malt i 2024.

Bemerkes fuktsveller på innredning og benkeplate. Blandebatteri er funksjonstestet og det drypper av kran rundt gjennomføring innvendig i skap, når påskrudd. (se punkt 6.1 i denne rapporten) Bemerkes svak trykk i kran.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger for utskiftning av blandebatteri kjøkken, etter befaringsdag. Blandebatteri er skiftet.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv i nærheten av vanninstallasjoner der det på befaringsdag registreres normale fuktindikasjoner.

Det var ikke krav til automatisk lekkasjesikring ved oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp ved oppføringstidspunkt, men anbefales likevel ettermontert.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vindu med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Vindu ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vindu fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Dette vinduet gis derfor TG1.

Skyvedør med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Låsekasse er ikke funksjonell, mangler en list utvendig.

Skader og bruksslitasje generelt på skyvedør med avskalling av overflatebehandling innvendig. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Ytterdør av tre, produsert i 1977.

Låsekasse ikke funksjonell. Døren må låses for å holdes igjen.

Ytterdør er brannspesifisert.

Ytterdør vurderes å ha passert sin forventede levetid. Bygningsdelen omfattes av borettslagets ansvarsområde, og eventuelle tiltak må derfor håndteres av borettslaget som del av felles vedlikehold.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda på 13m².

Betonggulv med malte overflater. Bemerkes normal bruks/værslitasje av overflater av visuelt tilgjengelige overflater.

Blomsterkasse i framkant som fungerende rekkverk er målt til 54,5cm. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er plassert 50cm eller høyere over terreng etter dagens forskrifter. Forøvrig i normalt god stand.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i metall og kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Gulvstående WC på bad.

Sluk i gulv på bad (ikke inspisert, grunnet manglende tilkomst)

Hovedstoppekran er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver. Den er derfor ikke lokalisert eller funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Kraner i servantskap og oppvaskkum er funksjonstestet.

Det registreres pågående drypplekkasje blande batteri kjøkken. Hvor lenge dette har pågått er uvisst.

Merk: Hjemmelshaver opplyser at det er engasjert rørlegger med utskiftning av blande batteri kjøkken, etter befaringsdag.

Vann og avløpsrør forøvrig vurderes som eldre anlegg/element uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Vann og avløpsrør i sin helhet vurderes som passert sin forventede levetid og det må foretas ytterligere undersøkelser med fagkyndig autorisert rørlegger.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i vinduer og en veggventil.

Naturlig avtrekk fra bad, dette vurderes som en mindre god løsning da det er vesentlig høyere fuktproduksjon i boliger i dag sammenlignet med perioden fra byggeår.

Det savnes tilstrekkelig tilluft til bad under dørblad.

Kullfilter løsning over platetopp kjøkken, kullfilter løsning er ikke en godkjent forsert avtrekksløsning og skal ihht. NS3600 vurderes til TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Flislagte vegger og innebygd speil i vegg. Takess plater i himling.

Baderom bestående av:

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedsenket servant og 1-greps blande batteri.

- Boblebadekar innebygd (hjemmelshaver opplyser at bobler er defekt og benyttes som badekar)
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

Defekt boblebad, fuktsveller og bruksslitasje på innredning. Speil på kortvegg med listverk av tre i rundt i våtsone. Fuktutsatt materiale benyttet i våtsone. Tilstand bak speil er ukjent. Betydelig skadet takess i tak grunnet fuktproduksjon og varmelampe på vegg. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flislagt gulv frem til innkasset badekar.

Kun tilkomst til cirka halvparten av gulvet da badekar er bygget inn med fliser.

Innbygging sperrer for eventuell lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner til å evt. renne mot sluk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Sjablonmessig anslag er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

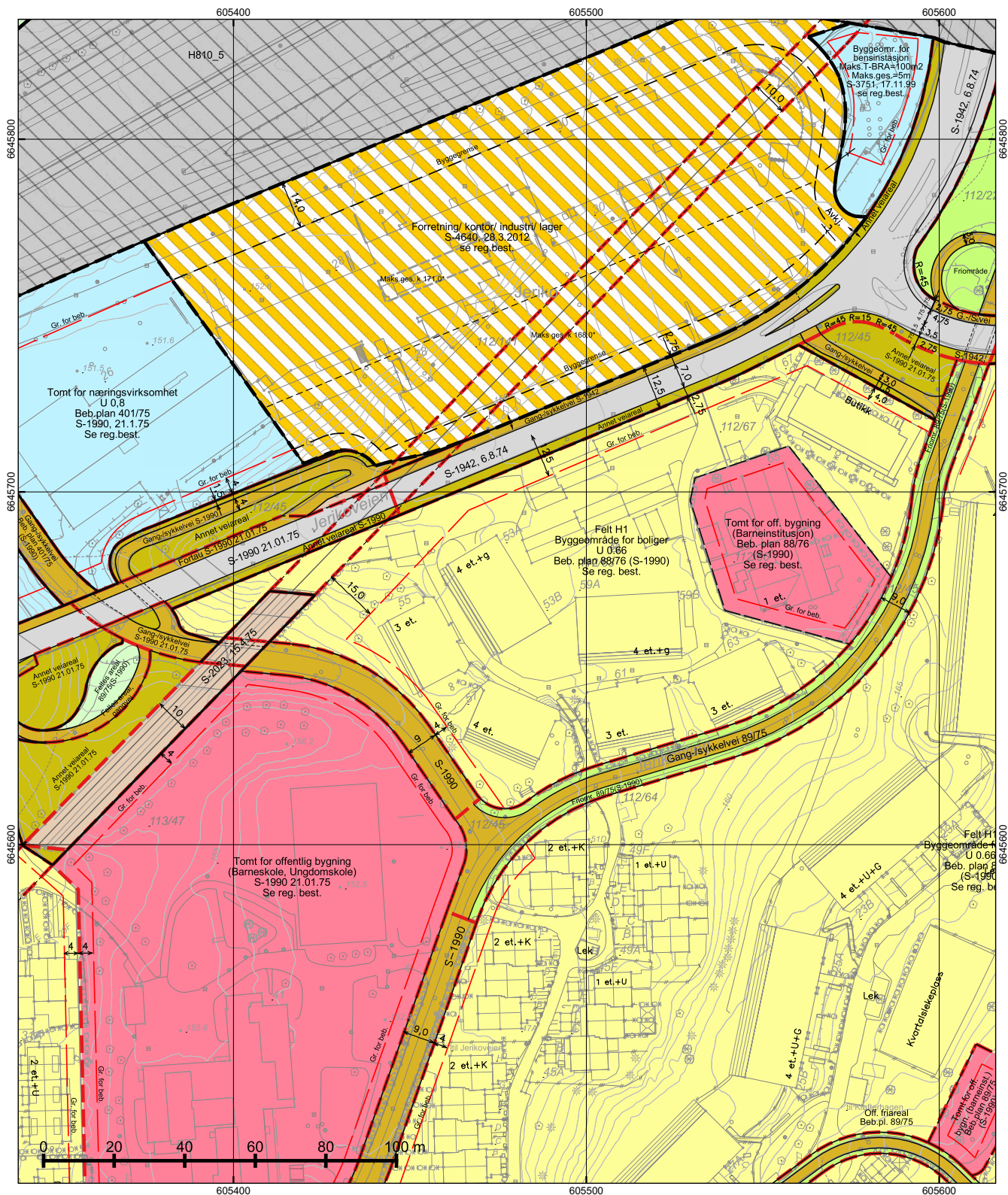
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk er ikke inspisert da det ikke er tilkomst grunnet badekar er innbygget.

Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Membran kan ikke konstateres og så i tilfelle har membran passert forventet levetid. Våtrommets helhet må pusses opp for å tåle dagens fuktproduksjon og normal bruk. Ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331549/ 86518843

Adresse: JERIKOVEIEN 55

Gnr/Bnr: 112/63

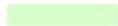
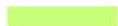
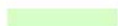
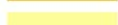
Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR

Kommentar:

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

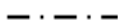
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

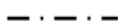
	21 - Jordbruk
	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg

 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

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

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

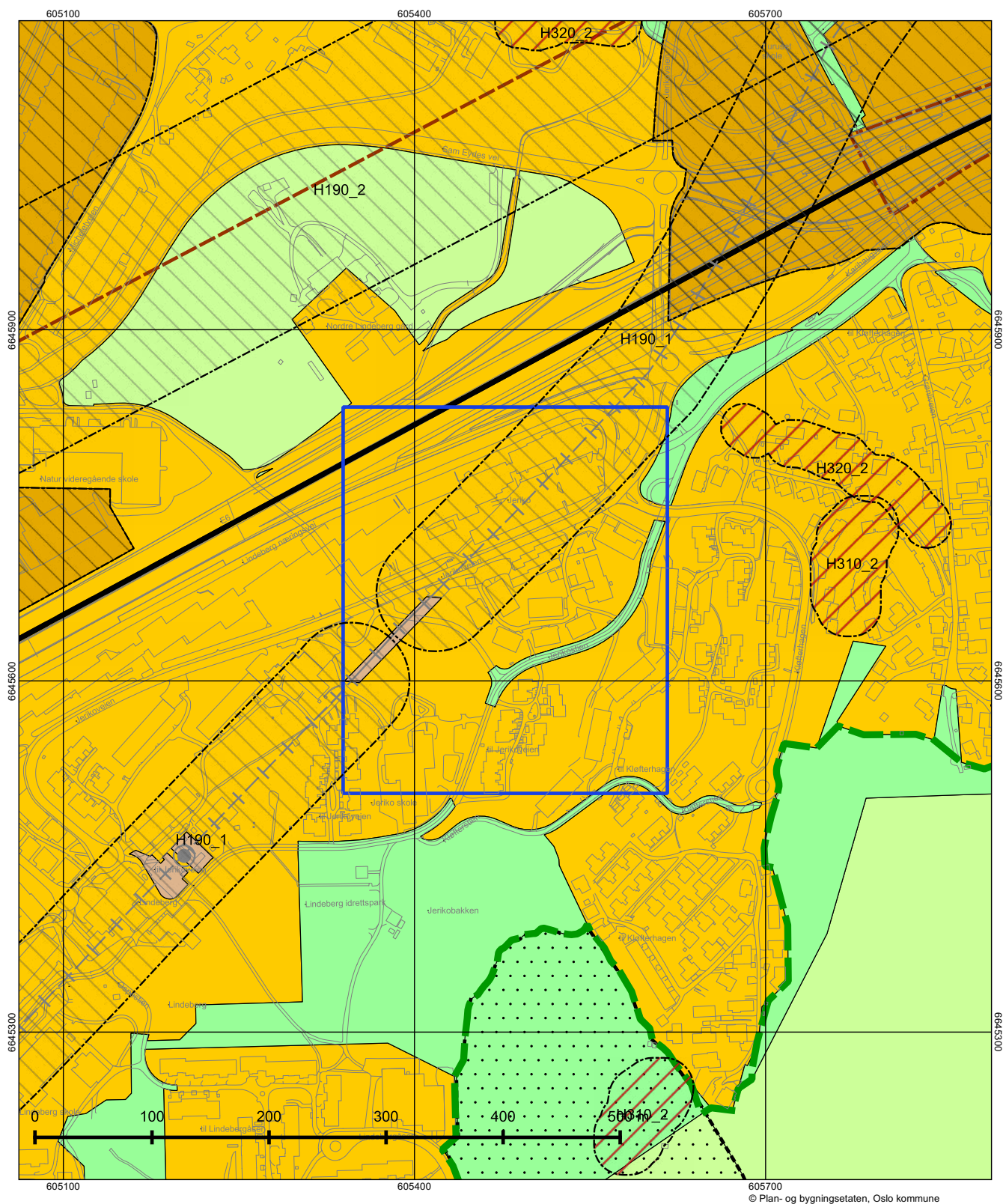
 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel



Oslo

Dato: 10.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331549/86518843

Deres ref.: 41891/ 41891STINTGR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBEGATE 19 XII * 11 50 40

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

26. november 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Oppr. 112, bnr. 63 Blokk B 11 A, Jerikoveien 55

Arbeids art

Nybygg

Bygnings art

Polisblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggesjef

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

76/2074

Avsluttende synsforretning

3.11.80

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe i stridig.

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 par. 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 bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Celine Beatrice Schmidt Holm
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1204250096 . Vår ref.: 0468-1-1147

Dato: 11.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 954673413
Andelseier: Eriksen, Torgrim Nonslid
Medeier:
Leilighetsnummer: 1147
Adresse: Jerikoveien 55, 1067 OSLO
Andelsnummer: 173
Gnr. 112
Bnr. 63

Borettsinnskudd: Kr. 31 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisennummer 82174384.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Styremedlem Kristin Lie godkjenner nye andelseiere: ostrelindeberg@styrerommet.no Alle leiligheter bortsett fra noen av de minste 2-roms blokkleilighetene har garasje med mulighet for EL-bil lading. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon. Uteparkering følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter gjeldende satser. Ta kontakt med styret. Bod følger leiligheten. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. I blokkene er varmt vann inkludert i felleskostnadene. Generalforsamling 27.05.24 vedtok at sirkulasjonsrør byttes. Bytte av disse rørene berører ikke de enkelte leiligheter. Foreløpig antatt kostnad ca. kr 7.000.000,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207680710
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	46 947 693,00
Innfrielsesdato:	30.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 557,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	115,00	
TV/bredbånd	369,00	
Felleskostnader	4 073,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	734,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 707,-
Annen formue:	9 006,-
Gjeld:	116 986,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207680710
Restsaldo:	112 949,19
Kapitalkostnader:	1 021,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112 949,19,-, 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.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. BORETTEN

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er ansvarlig for det indre vedlikeholdet i leiligheten.

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

Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BALKONGER OG VINDUER

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

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

5. BRUK AV MOTORKJØRETØY PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

- A. Parkering på stikkvei inntil bygning, utenfor anviste plasser for parkering, og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt.
 - Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing.
 - Ved behov for stans utover dette (håndverkere, ved flytting eller liknende), må parkeringstillatelse avklares med vaktmester.
 - Gjesteparkering er skiltet område, ved rundkjøringen øverst i Kløfterhagen, samt ved vaktmester-garasjen i Jerikoveien. Disse gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av besøkende til Østre Lindeberg borettslag.
 - **Se for øvrig borettslagets eget parkeringsreglement som finnes på www.vibbo.no.**
 - Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer i bilførerens fulle ansvar. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
 - Tomgangskjøring er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.
 - Rygging på borettslagets område må utøves med stor aktsomhet.
- B. All lek og unødig opphold på parkeringsplassene og i garasjene er ikke tillatt.
- C. Reparasjoner av motorkjøretøy er forbudt. Olje-, bensin- eller dieselsøl må ikke forekomme. Utvendig vask og spyling av bil er ikke tillatt.
- D. Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og Leilighets-nummer. Det er ikke lov til å oppbevare brennbart materiale eller gjenstander som er til hinder for andre parkerende i garasjeanlegget.
- E. Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av andelen.
- F. Parkeringsplasser både ute og inne i garasjeanlegget i Østre Lindeberg borettslag skal være forbeholdt beboere i borettslaget. Ved utleie skal dette meldes styret.
- G. Andelseiere kan ikke leie mer enn én parkeringsplass blant borettslagets utleieplasser dersom det er venteliste. I tilfelle venteliste vil ytterligere utleieplasser for andelseier bli overtatt av borettslaget og utleid til andelseier øverst på ventelisten.
- H. Utleieplasser som borettslaget administrerer skal benyttes aktivt av leietaker. Uregistrert kjøretøy hensatt på utleieplassen, anses ikke som aktiv bruk. Utleieplassen vil i slike tilfeller bli tilbakeført til borettslagets venteliste, og gjort tilgjengelig for utleie til andelseier øverst på ventelisten. Uregistrert kjøretøy som ikke tilfredsstiller disse krav, kan bli fjernet uten varsel for eiers risiko og regning.

6. TV-ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

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

Det er tillatt å montere parabolantennener etter følgende regler:

1) Terrasseblokkene

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

2) Rekkehusene

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

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

7. VARMEPUMPER

Installasjon og bruk av varmepumper er ikke tillatt.

8. TØRKING, LUFTING OG BANKING

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

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

9. INFORMASJONSFORMIDLING

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

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

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

10. AVFALLSHÅNDTERING/KILDESORTERING

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

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

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

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

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

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

11. FELLESAREALER/GRØNTANLEGG

Dører til garasjeanlegget skal til enhver tid holdes låst.

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

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

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

12. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte, samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler, og brannslukningsapparat.

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Skadet brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. DUGNADSPLIKT

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

14. VEDLIKEHOLDSPLIKT HAGER

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

Det er heller ikke tillatt å koble oppvarming av boligen, slik som radiatorer, til felles varmtvann eller elektrisk strøm.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, fjerning av snø, stenge og vedlikeholde utvendige vannkraner. Andelseier plikter å renholde og smøre treverk og rekkverk på veranda/balkong og platting. Årlig vedlikehold av verandaer er andelseiers ansvar.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Valgkomite

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Tillegg til vedtektene – instruks for valgkomite

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Østre Lindeberg borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
14. Generalforsamlingens kan fremsett forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag

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

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

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

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

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

Levegger, gjerder og rekkverk

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

Levegger

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

Forlengelse av levegger/gjerde

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

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

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

Lave gjerder/stakittgjerder

De lave stakittgjdene rundt rekkehusene og blokkene følger borettslagets standard, og det er ikke tillatt å skifte ut eller flytte på disse. Vask og maling av gjdene er en del av beboers vedlikeholdsplikt.

Rekkverk

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

Lysgrav/kjellervindu

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

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

Beboer har vedlikeholdsplikt for lysgraver.

Bruksendring

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

Solskjerming

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

Innglassing av balkonger

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

Varmepumper

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

Bod/Redskapsbod

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

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

Drivhus

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

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

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

Dersom angitte føringer ikke tas til følge, skal konstruksjonen fjernes i sin helhet.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Jerikoveien 55
1067 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre