



aktiv.

Jerikoveien 57, 1067 OSLO

Lys og innbydende 2-roms med flott beliggenhet i rolige, grønne omgivelser. V.V inkl. Stor sydvestvendt terrasse.



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 113 460,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 523 022,-
Felleskostn.: Kr 4 557,-
Selger: Judith Ananiassen Sandset

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 58/61 kvm
Tomtstr.: 10142 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 63
Andelsnr.: 227
Oppdragsnr.: 1104250077

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

Irfan Raja v/ Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Jerikoveien 57!

En lys og innbydende 2-roms med flott beliggenhet på Øvre Lindeberg. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder entré, bod/garderobe, badrom, stue/kjøkken i åpen løsning og et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til en flott, sydvestvendt balkong på ca. 12 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
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	70
Megleropplysninger	73
Vedtekter	80
Husordensregler	94
Årsmøte 2025	98
Protokoll til årsmøte 2025	130
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 1 m² Bod.

BRA-e: 2 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10142 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 1977 etter byggesøknad fra 1975. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Bygningen har teakfinert hovedytterdør. Etablert terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører - 2

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 8

Antall måneder 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Mulig renovering av bad men dette er ikke vedtatt av styret og ser ikke ut til å skje med det første.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:

Entré, bod/garderobe, stue/kjøkken med utgang til balkong, soverom og bad.

Leiligheten har en utvendig bod på ca. 2 kvm på balkongen og en bod på ca. 1 kvm i felles oppgang.

Standard

Entré

Lys entré, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy e.l. Det er en innvendig bod i tilknytning til entreen.

Stue/spisestue

Leiligheten har en lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer godt utnyttelse av arealet i boligen og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her er det gode muligheter til å møblere i ulike soner. Leiligheten har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 12m², som skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Terrasse

Fra stuen har du direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 12 kvm med gode solforhold et perfekt sted for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Terrassen er skjermet med både tak og sidevegger, som gir en lun og privat atmosfære. En bred blomsterkasse i forkant gir flotte muligheter for beplantning og å skape din egen grønne oase. Her finner du også en praktisk lagringsbod på ca. 1 kvm. I tillegg har du tilgang til en stor, felles tomt med grønne utearealer, trivelige sittegrupper og asfalterte internveier som gir et ryddig og velstelt inntrykk. Det er montert markise for solskjerming.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med kum i rustfritt stål. Fliser mellom over- og underskap. Delvis integrerte hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Soverom

Leiligheten har et hyggelig soverom. Soverommet er innredet med et garderobeskap, med god plass til seng, nattbord, kommode e.l.

Bad

Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvstående klosett, speil med belysning og servant med skuffer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

HomeNet

Parkering

Det følger med parkeringsplass med leiligheten med mulighet for elbil-lading. Borettslaget har 10 garasjeplasser og 29 parkeringsplasser til utleie, som fordeles etter ventelister.

Det er for øvrig gateparkering langs Kløfterhagen og gjesteparkering både ved innkjøringen til borettslaget fra Jerikoveien og innenfor snuplassen innerst i Kløfterhagen. Gjester som benytter gjesteparkeringen må registreres elektronisk.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82174384

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.

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 3 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 120 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 482 186

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).

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Kommunen starter med boligverdien fra Skatteetaten (4xligningsverdi). Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av denne summen. Så trekkes bunnfradraget fra eiendomsskattegrunnlaget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner og gjelder kun for boliger og fritidsboliger. Dersom det er et beløp tilbake etter at bunnfradraget er trukket fra, er det grunnlag for å betale eiendomsskatt. Skattesats for eiendomsskatten er 2,8 promille av dette beløpet. Se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/om-eiendomsskatt-i-oslo/>[gref

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

Kommunale avgifter, felles husforsikring, tv-/internettavtale, varmtvann, betjening av fellesgjeld, drift og vedlikehold av borettslaget.

Herv:

Pr. dags dato

Trappevask 115,00
TV/bredbånd 369,00
Felleskostnader 4 073,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 557

Andel Fellesgjeld

Kr 113 460

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.08.2025

Andel fellesformue

Kr 9 006

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Østre Lindeberg Borettslag

Organisasjonsnummer

954673413

Andelsnummer

227

Om borettslaget

Boligen tilhører Østre Lindeberg. Borettslaget som ligger på Lindeberg og har adresse Jerikoveien 41-63 og Kløfterhagen 1-39, består av 320 andelsleiligheter, fordelt på 10 blokker og 19 småhus. Første innflytting skjedde i 1977.

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

E-post: ostrelindeberg@styrerommet.no

Orgnr: 954673413

Det fremkommer følgende av borettslagets resultatregnskap for 2024:

Sum driftsinntekter: 22 652 239

Sum driftskostnader: -16 653 450

Årsresultat: 3 515 944 og er ført mot borettslagets egenkapital.

Borettslaget har en god vedlikeholds historikk. Dette er noen av de større vedlikeholdene som er gjennomført i nyere tid:

2023 - 2023: Maling av rekkehus

2020 - 2020: Avfallsbrønner, Det ble Investert i 21 nedgravde brønner på 5 forskjellige standplasser.

2018: Bytte av kabel-TV og bredbåndleverandør. HomeNet er leverandør av TV-og bredbåndstjenester fra 01.07.2018 Vedlikehold av garasjedekket.

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: Utomhus, gjerde, velferdsrom Oppgradert utearealene med nye lekeapparater,

Nye gjerder, Nytt kjøkken og oppussing av velrommet.

2015: Fasade blokker Maling av blokker og rekkverk.

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,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207680710

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,29%

Restsaldo 47 160 271,00

Innfrielsesdato: 30.04.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Renten er flytende og på grunn av hyppige renteendringer den siste tiden kan renten ha endret seg uten at megler har mottatt informasjon om dette før salget. Kjøper må påregne at felleskostnader kan øke som følge av renteendringer.

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

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse i borettslaget

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. 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 112, bruksnummer 63 i Oslo kommune. Andelsnr. 227 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

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for boligblokk datert 23.12.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.12.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 400 000 (Prisantydning)

113 460 (Andel av fellesgjeld)

3 513 460 (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)

3 523 022 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 530 922 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 533 722 (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.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

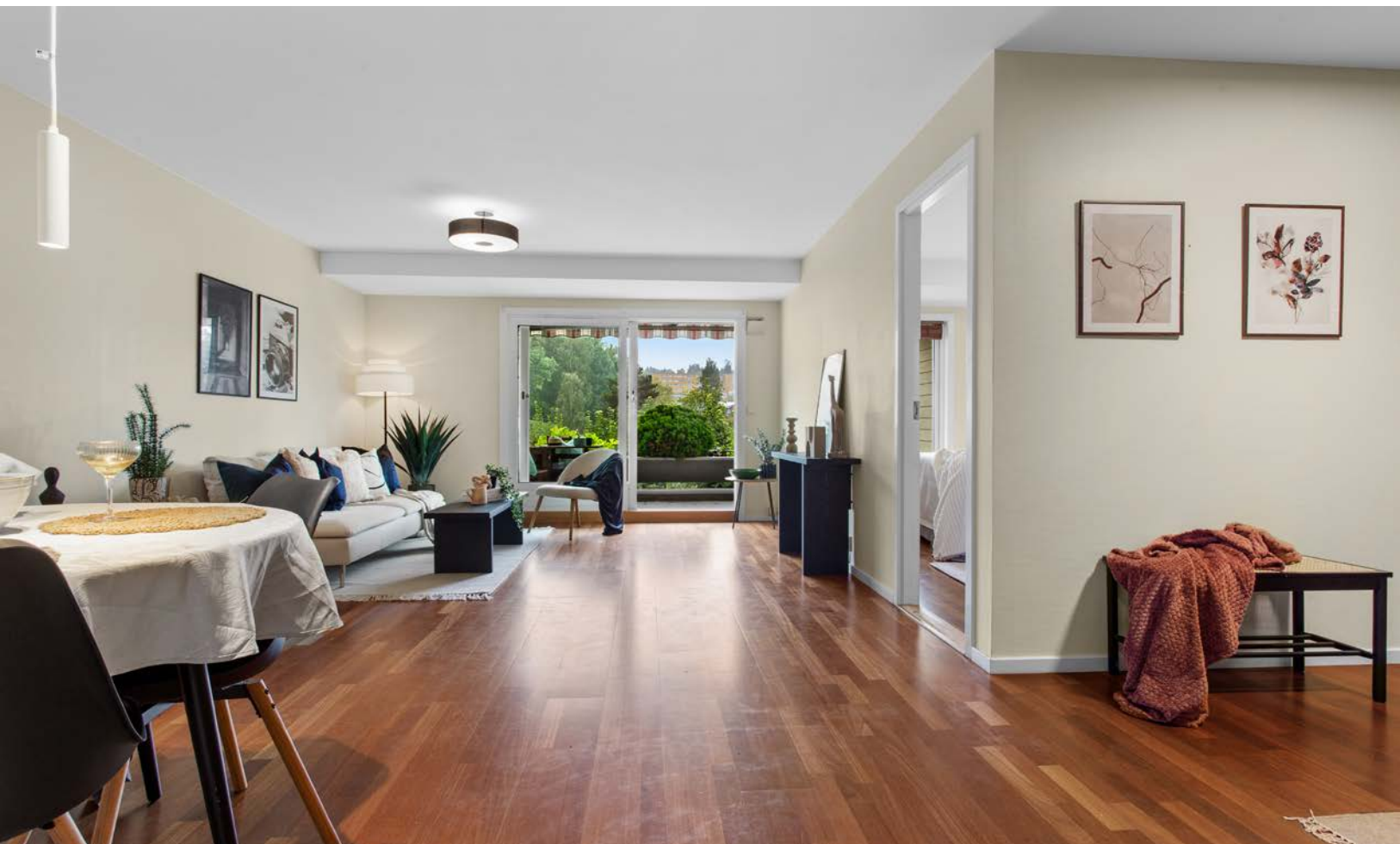
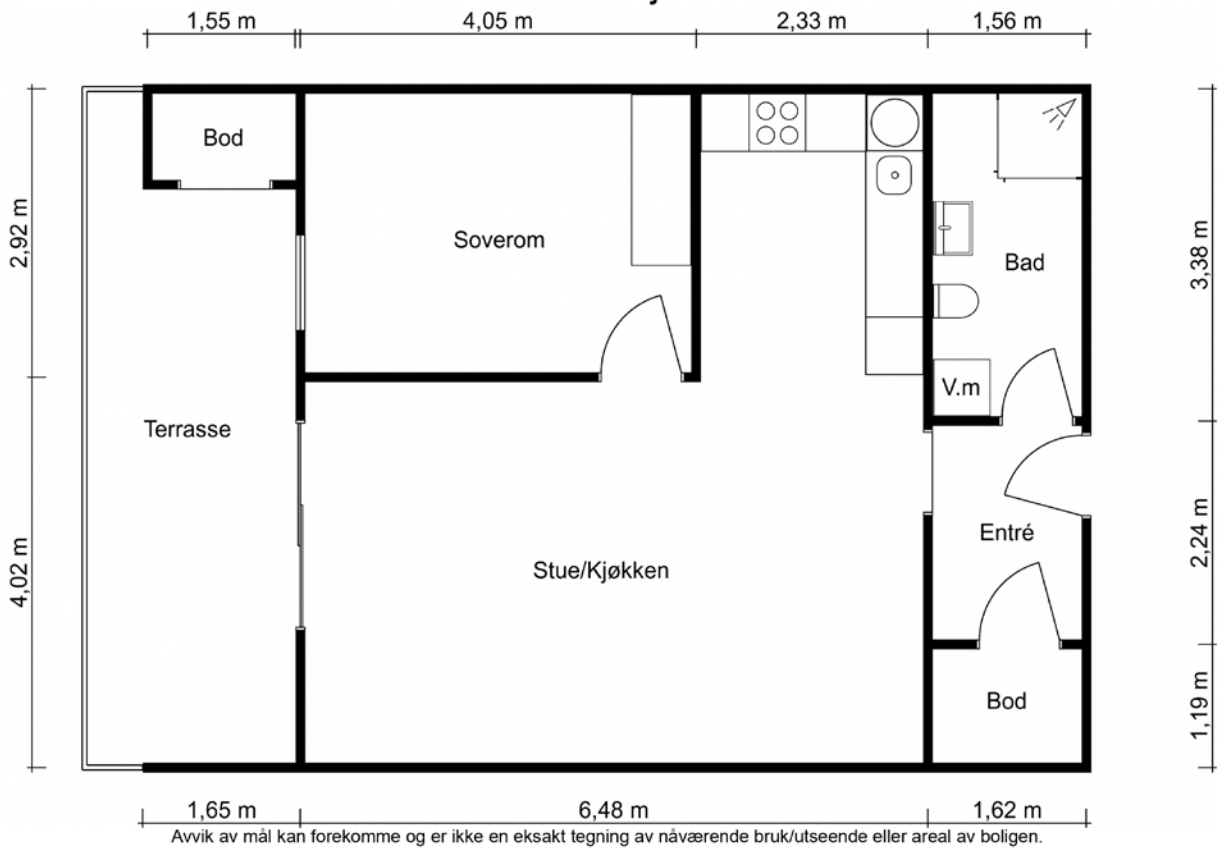
Salgsoppgavedato

21.09.2025

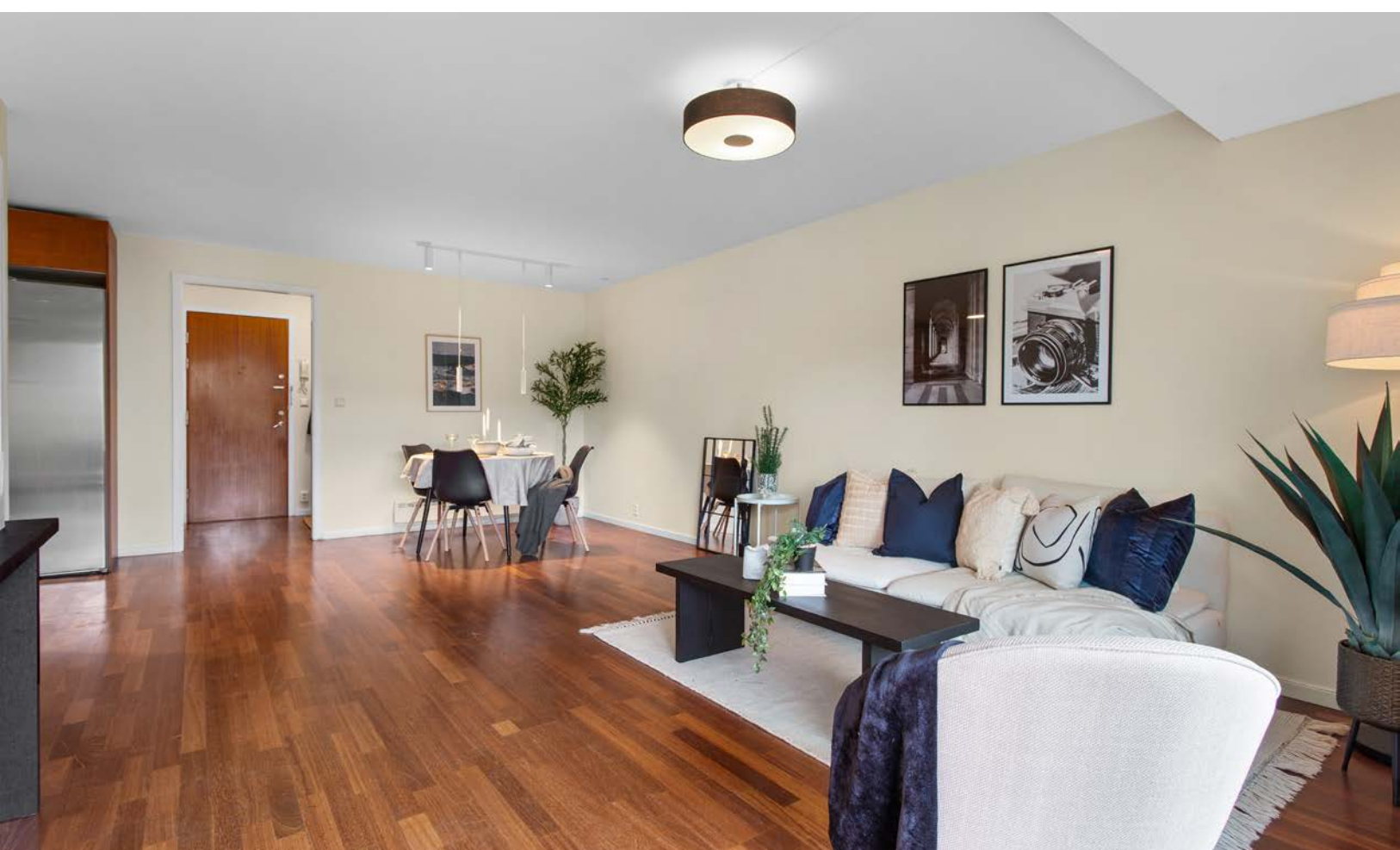


Jerikoveien 57

2. Etasje



































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jerikoveien 57, 1067 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 112, bnr. 63

 Andelsnummer 227

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 18925-1777

Referansenummer: HN5121

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1977 etter byggesøknad fra 1975. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har teakfinert hovedytterdør.
Etablert terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 m underkant terskel.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet.
Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Stål oppvaskbenk. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er koblingspunkt/rørstamme for rør i kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

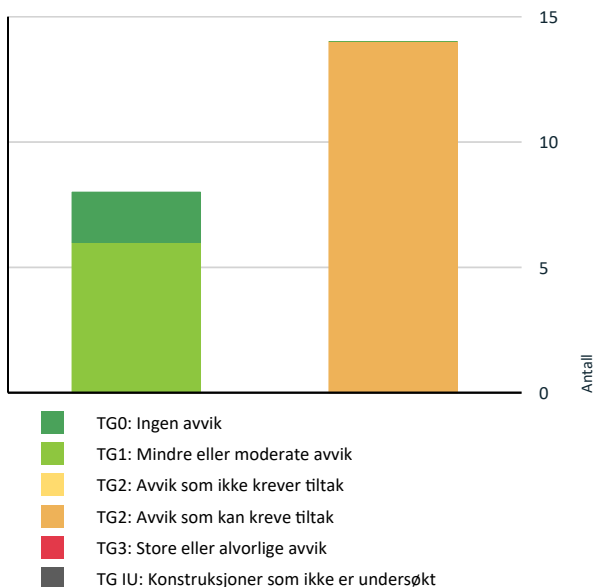
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggstandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørlås er noe løs i håndtak. Stedvis noe småskader på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Male og sparkle dør. Det er ingen konsekvens for funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe hakk og riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel og dørbblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig løs flis under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med å feste løse fliser under dør.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 m underkant terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg inne i underskap.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjonen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Stål oppvaskbenk. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er synlig noe skade på laminatbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Benk må byttes for å lukke avviket.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert avtrekk i felles luftekanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gjøres opp,erksom på at dette kan være ett avvik ked tanke på borettslagets regler og at dette kan føre til at matlukt kommer til andre beboere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er koblingspunkt/rørstamme for rør i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

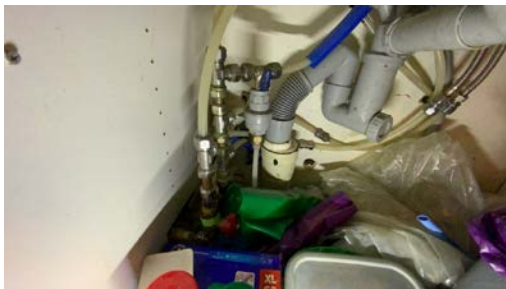
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres vannstopper i skap for å unngå større vannskader ved rørlekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1977

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er etablert nyere sikringer i sikringsskap.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av anlegget er gammelt fra byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58	2		60	12
2. Etasje		1		1	
SUM	58	3			12
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod	Utebod	
2. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod i leilighet er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Judith Ananiassen Sandset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	112	63		0	10142.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jerikoveien 57

Hjemmelshaver

Østre Lindeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG	954673413			Sandset Judith Ananiassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

227

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 726 921	1986

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN5121>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250077	
Selger 1 navn	
Judith Ananiassen Sandset	
Gateadresse	
Jerikoveien 57	
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250077

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

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

Nei

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 skjeggkre 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

Nei

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

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
- 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
 Beskrivelse

Mulig renovering av bad men dette er ikke vedtatt av styret og ser ikke ut til å skje med det første
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250077

Tilleggskommentar

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: 1104250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Judith Sandset	Of479344800f1ed65a3dd a98aabb726560df99c5	16.07.2025 12:56:39 UTC	Signer authenticated by One time code

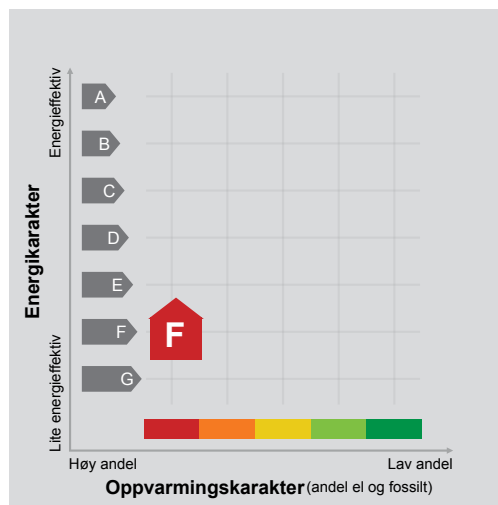
Document reference: 1104250077

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Jerikoveien 57
Postnummer	1067
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80788835
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-167227
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Montering tetningslister

- Bruk varmtvann fornuftig

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Nabolagsprofil

Jerikoveien 57 - Nabolaget Kløfterhagen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jeriko skole Linje 2N, 79	4 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	8 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	15 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 90/100



Naboskapet

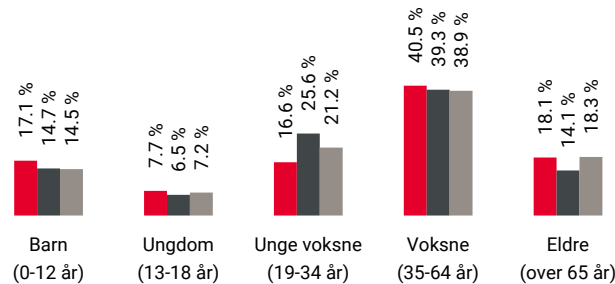
Godt vennskap 79/100



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



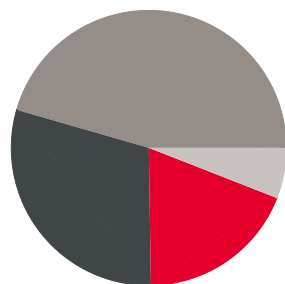
Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Sport

⚽ Jeriko skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.2 km	
⚽ Lindeberg kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness Lindeberg	4 min	🚶
🏊 Mudo Furuset	15 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

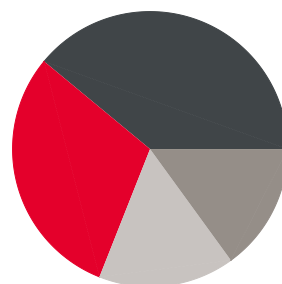
7 min 🚶



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



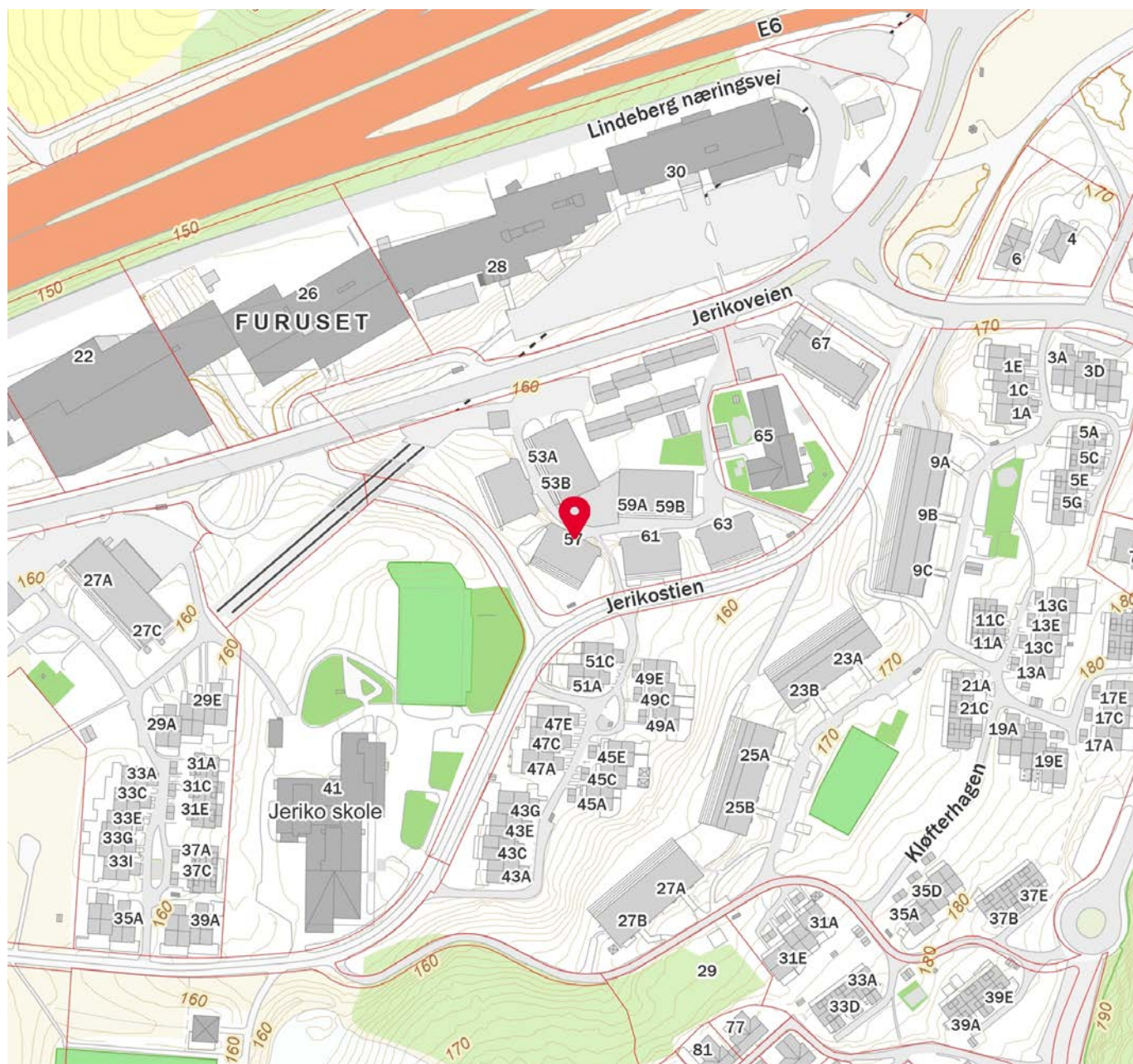
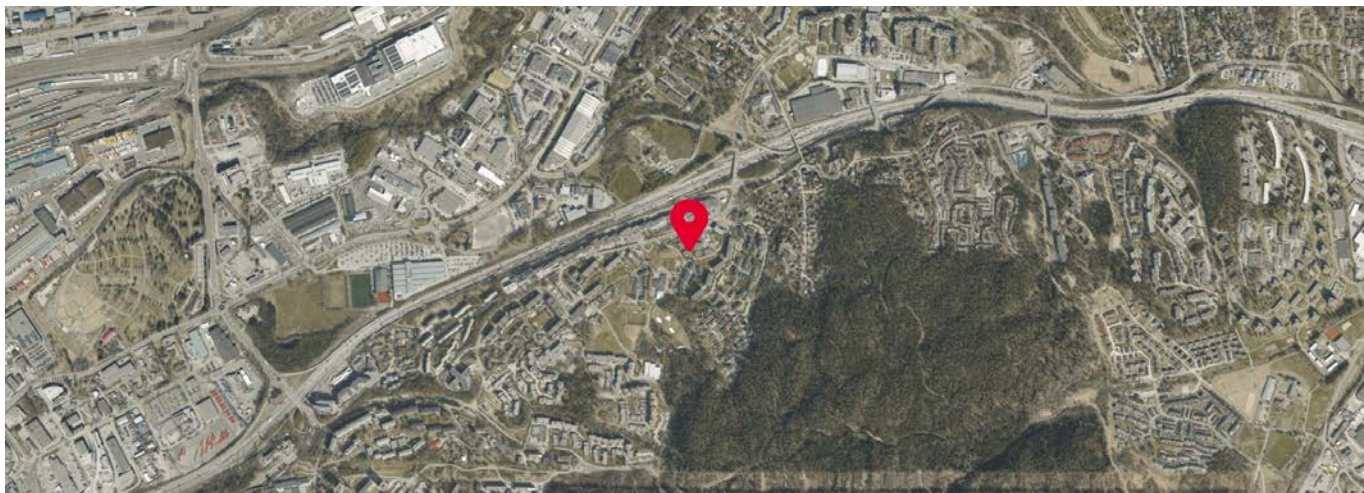
0%

47%

- Kløfterhagen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Irfan Raja
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Deres ref.: 1104250077 . Vår ref.: 0468-1-2154

Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 954673413
Andelseier: Sandset, Judith Ananiassen
Medeier:
Leilighetsnummer: 2154
Adresse: Jerikoveien 57, 1067 OSLO
Andelsnummer: 227
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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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	47 160 271,00
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:	113 460,62
Kapitalkostnader:	1 021,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 460,62,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

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-antenner, parabolantenner, forandring av farger, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Ved mistanke om 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. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

Tillegg til vedtektene – regler for byggeskikk for Østre Lindeberg borettslag

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

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

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

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

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

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 blottet 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 løse, 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.

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. Borett og overlating av bruk.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er ansvarlig for det indre vedlikeholdet i leiligheten.

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

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.

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

9. INFORMASJONSFORMIDLING

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag har samme gyldighet og autoritet som vedtektene og 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 468

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Jeriko skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kompensasjon til miljøutvalget
8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene
9. Forslag om at ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!
10. Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget
11. Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus
12. Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget
13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider
15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomité
19. Miljøutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Holten er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0468 Østre Lindeberg Borettslag.pdf

2. 0468 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

Sak 7

Kompensasjon til miljøutvalget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om å etablere innglassing på balkongene

Forslag fremmet av:

Ingrid Furulund og Håkon Dale i Kløfterhagen 23b

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det blir tillatt å innglasse balkongene.

Sak 9

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

Forslag fremmet av:

Solgunn Bjøragsvik, Kløfterhagen 23B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.

Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.

Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!

Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ved fremtidige endringer av vaktmestertjenesten skal det alltid være et beboermøte i forkant!

Sak 10

Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

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

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

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

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

Styret innhenter 3 tilbud.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget, inkludert montasje og nødvendig avskjerming for enheten som skal stå ute.

Sak 11

Forslag fra beboer om å installere varmepumpe i sitt enderekkehus

Forslag fremmet av:

Kjersti Simonsen og Brage Frøystein, Kløfterhagen 17 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det kan installeres varmepumpe i enderekkehus.

Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:

Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmepumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.

Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre inneklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmepumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmepumper:

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

Juridiske vurderinger:

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

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

Forslagsstillers konklusjon:

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

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.
- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmepumper må søkes om og godkjennes av styret.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å avslutte praksis med varamedlemmer som bekreftet i saken.

Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar «Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag», og *punkt 4-3*

Bygningsmessige arbeider i vedtektene endres fra:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

Vedlegg

3. Regler for byggeskikk i Østre Lindeberg borettslag.pdf

Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager.

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Lie
- Susanne Hoel

Vedlegg

1. Innstilling valg 2025 ferdig.pdf

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Holten

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yasir Khan
-

Sak 18

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
 - 2 ?
 - 3 ?
-

Sak 19

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 3 ?
 - 4 ?
 - Helene Halsnes Bjerke
 - Patrick Sanchez Skarnes
-

Styrets årsrapport

Borettslaget har igjen hatt et aktivt år.

Generelt er det god atmosfære mellom beboerne med noen få unntak. Styret antar å være kjent med de potensielle konfliktene. Langt de fleste er fornøyd med sin bosituasjon.

Det er gjennomført en del vedlikehold, blant annet ble de gule rekkehusene malt. Borettslaget fikk oppgradert noen av lekeplassene med tilskudd fra Sparebankstiftelsen, Groruddalssatsingen og miljøtilskudd fra OBOS.

Forsikringskader har en fallende tendens, dette er bra, men forsikringsprisene går kraftig opp grunnet den generelle prisveksten.

Vaktmestertjenesten ble reforhandlet etter at det ble behov for større investeringer i borettslagets maskinpark. Det var 3 tilbydere og Facilitec AS vant avtalen ved å tilby den mest komplette løsningen med en stillegående og moderne maskinpark. Dette vil gi også en kostnadsbesparing på mellom en halv og en million kroner per år, litt avhengig av hvordan man beregner verdien av maskinparken.

Fellesområder samt hekker og hagestell har forfalt i noen grad de siste årene og trenger et løft både fra de enkelte andelseierne og generelt. Uheldigvis er det også stadig flere som tar seg til rette på fellesområdene i strid med vedtektene og Plan- og bygningsetatens regelverk.

Beskjæring og trefelling ble gjennomført på høsten.

Ulovlig fremleie har vært en gjenganger og flere av disse har styret klart å rydde opp i. Dessverre har vi grunn til å tro at det fortsatt er noen tilfeller.

Kommunale avgifter er igjen økt med rundt 25% i år også, som de foregående årene, og har blitt en betydelig kostnad for fellesskapet.

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

Vi opplevde i år dessverre brann i en leilighet. Denne er nå rehabilitert og ført tilbake til eier.

Ingen umiddelbar forventning til økte husleiekostnader, men bygningsmassen blir stadig eldre. Det er utfordringer rundt drenering og også til dels noe bevegelse i jordmasser i enkelte deler av borettslaget som etterhvert vil kreve tiltak.

Valgkomiteen og miljøutvalget har hatt tildels store vanskeligheter med å rekruttere medlemmer. Det er en reell fare for at sosiale arrangementer vil måtte nedprioriteres grunnet manglende engasjement.

Styret har avholdt 11 styremøter og et tilsvarende antall arbeidsmøter gjennom året. Det er en økende tendens til at styret får en rekke henvendelser som ikke er relevant for borettslaget eller styrets arbeid.



Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Lindeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 428 153	3 286 464
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 515 944	122 079
Tilbakeføring av avskrivning	15	510 906	499 656
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	1
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-76 250	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 393 297	-2 469 617
Innsk. øremerk. bankkto		-18 650	-10 431
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 538 653	-1 858 310
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 966 806	1 428 155

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 003 689	2 578 329
Kortsiktig gjeld	-1 036 883	-1 150 176
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 966 806	1 428 153

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 160 482	19 442 113	22 139 000	22 179 000
Andre inntekter	3	491 757	18 830	0	500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		22 652 239	19 460 943	22 139 000	22 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 053	-58 515	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	15	-510 906	-499 656	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	7	-34 438	-17 250	-16 000	-17 000
Andre honorarer	6	-18 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-321 520	-305 335	-323 600	-340 000
Konsulenthonorar	8	-29 666	-26 743	-137 000	-70 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	9	-2 815 790	-3 744 320	-3 700 000	-4 267 000
Forsikringer		-2 714 570	-2 426 093	-2 680 000	-3 211 000
Kommunale avgifter	10	-4 163 070	-3 611 105	-3 566 000	-4 496 000
Energi/fyring		-1 383 194	-1 689 531	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 417 764	-1 895 768	-1 500 000	-1 560 000
Andre driftskostnader	11	-2 704 479	-2 459 833	-2 187 500	-2 258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 653 450	-17 213 149	-17 149 100	-19 258 000
DRIFTSRESULTAT		5 998 789	2 247 794	4 989 900	3 421 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	305 217	301 069	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-2 788 062	-2 426 784	-2 850 000	-2 654 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 482 845	-2 125 715	-2 840 000	-2 644 000
ÅRSRESULTAT		3 515 944	122 079	2 149 900	777 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 515 944	122 079		

ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	15	2 251 419	2 686 075
Miljøbankkonto, øremerket		579 290	492 449
SUM ANLEGGSMIDLER		100 606 259	100 954 074
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		119 517	68 419
Driftskonto OBOS-banken		3 840 069	2 467 344
Sparekonto OBOS-banken		44 103	42 565
SUM OMLØPSMIDLER		4 003 689	2 578 329
SUM EIENDELER		104 609 948	103 532 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		37 694 489	34 178 544
SUM EGENKAPITAL		37 726 489	34 210 544
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 625 585	51 018 882
Borettsinnskudd	17	16 672 500	16 672 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	548 491	480 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 846 576	68 171 682
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 022 030	706 874
Påløpte renter		14 853	244 663
Påløpte avdrag		0	198 639
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 036 883	1 150 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 609 948	103 532 403
Pantstillelse	19	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Jan Holten

Terje Gundersen

Kristin Lie

Erik Skaugstad

Yasir Sharif Khan

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 320 752
Kabel-TV	1 416 960
Trappevask	284 280
Parkeringsleie	98 600
Garasjeleie	57 800
Eiendomsskatt	10 692
Refusjon eiendomsskatt 2023	-7 262
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 181 822

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-11 940
Garasje	-9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 160 482

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon skade 2021	46 859
Refusjon skade 2023	30 791
Betalingsløsning Charge 365	401 207
Nettinnbetalinger	600
Nøkler	700
Utleie	11 600
SUM ANDRE INNTEKTER	491 757

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 053

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 415 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 180, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**ANDRE HONORAR**

Honorar til miljøutvalget er utbetalt med kr. 18 000,-

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 438.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 481
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-29 666

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 524 888
Drift/vedlikehold VVS	-76 529
Drift/vedlikehold elektro	-122 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 494 901
Tilskudd fra Sparebankstiftelsen	600 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 606
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-76 278
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-9 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 815 790

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 712
Vann- og avløpsavgift	-2 577 743
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-1 564 007
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 163 070

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 250
Container	-248 458
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 375
Diverse leiekostnader/leasing	-25 454
Verktøy og redskaper	-10 375
Driftsmateriell	-25 980
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 914 347
Vakthold	-26 398
Renhold ved firmaer	-275 774
Andre fremmede tjenester	-5 670
Kontor- og datarekvisita	-14 192
Trykksaker	-10 955
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-180
Andre kontorkostnader	-1 858
Telefon, annet	-14 228
Porto	-190
Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 830
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 889
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-15 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 704 479

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 188
Kundeutbytte fra Gjensidige	264 989
SUM FINANSINNTEKTER	305 217

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 785 056	
Renter på leverandørgjeld	-3 006	
SUM FINANSKOSTNADER	-2 788 062	

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	95 903 637	
SUM BYGNINGER	95 903 637	

Gnr.112/bnr.63 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger Gaupen			
Tilgang 2019	20 000		
Avskrevet tidligere	-19 999		
			1
El-anlegg			
Tilgang 2016	41 750		
Avskrevet tidligere	-41 749		
			1
Snøfreser			
Tilgang 2024	76 250		
Avskrevet i år	-15 250		
		61 000	
Traktor m/utstyr			
Tilgang 2011	611 250		
Avskrevet tidligere	-611 249		
			1
Traktor			
Tilgang 2018	575 688		
Avskrevet tidligere	-452 325		
Avskrevet i år	-82 241		
		41 122	
Hydr. Sidekost			
Tilgang 2016	21 250		
Avskrevet tidligere	-21 249		
			1
Printer			
Tilgang 2020	26 567		
Avskrevet tidligere	-21 253		
Avskrevet i år	-5 313		
			1
Traktorgarasje			
Kostpris	108 778		
		108 778	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2020	4 081 028		
Avskrevet tidligere	-1 632 411		
Avskrevet i år	-408 103		
		2 040 514	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 251 419		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-510 906		

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	15 695 107
---------------------	------------

Nedbetalt i år	2 393 297
----------------	-----------

-48 625 585

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-48 625 585****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-15 232 600
------------------	-------------

Øket 1995	-42 400
-----------	---------

Tilleggsinnskudd	-1 397 500
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-16 672 500
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-548 491
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-548 491
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
-----------------	------------

Pantelån	48 625 585
----------	------------

TOTALT	65 298 085
---------------	-------------------

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

Bygninger	95 903 637
-----------	------------

Tomt	1 871 913
------	-----------

TOTALT	97 775 550
---------------	-------------------



Østre Lindeberg Borettslag

Regler for byggeskikk i 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.



Østre Lindeberg Borettslag

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

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

Lave gjerder/stakittgjerder

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

Rekkverk

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

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.



Østre Lindeberg Borettslag

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 blottet 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.

Valg i Østre Lindeberg borettslag 2025

Som man kan se av innstillingen fra valgkomiteen er det flere vakante verv. Vi har forsøkt så godt vi har kunnet med å finne kandidater til alle verv, men dessverre har vi ikke lykket. Vi håper det er flere som kunne tenke seg å bidra og oppfordrer til å komme med benkeforslag på generalforsamlingen.

Hilsen valgkomiteen Hassan Buhmide, Nordin Maghnouj og Anne-Siri Trønnes

Valgkomiteens innstilling:

Verv	Navn
Styremedlem, 2år	Susanne Hoel
Styremedlem, 2år	Kristin Lie
Vara 1 år	Vakant verv
Vara 1 år	Vakant verv
Vara 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Valgkomite 1 år	Vakant verv
Miljøutvalg 1 år	Patrick Sanchez Skarnes
Miljøutvalg 1 år	Helene Halsnes Bjerke
Miljøutvalg 1 år	Vakant verv
Miljøutvalg 1 år	Vakant verv
OBOS delegat	Jan Holten (sittende styreleder)
Vara OBOS delegat	Yasir Khan (sittende styremedlem)

Presentasjon av kandidater som stiller til valg

Styremedlem

Susanne Hoel 46 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år

Om: Bor i Jerikoveien med mine to barn. Har bodd her i 14 år. Jobber til daglig som styrer i en barnehage.

Motivasjon for å stille: Synes det er fint å bli kjent med hva som rører seg, og ønsker å bidra til fellesskapet.

Kristin Lie, 49 år

Stiller til: Styremedlem i 2 år

Om: Jobber i Telenor som Contract Manager, Utdanning innen Informasjon og PR, Ugift, ett barn. Bor i rekkehus i Kløfterhagen 13H. Er oppvokst i Jerikoveien og har også tidligere bodd i leilighet i Kløfterhagen 9 og 25.

Motivasjon for å stille: Ønsker å bidra positivt til miljøet og informasjonsflyten til andelseierne i borettslaget

Relevant erfaring og kompetanse: Har sittet i styret i de siste to årene. Har i tillegg jobbet mange år med koordinering av administrative oppgaver. Har i dag oppfølgingsansvar innenfor IT og telefoniløsninger mot de største bedriftskundene i Norge

Valgkomite:

Ingen kandidater

Miljøutvalg

Patrick Sanchez Skarnes

Stiller til: Miljøutvalg i 1 år

Om: Ung mann 33 år, sivilstatus singel og jobber som anleggsleder. Rolig og enkel av seg, og lett å kommunisere med.

Helene Halsnes Bjerke

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 468 Selskapsnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954673413

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 74

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jan Holten er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Patrick Shaw Iversen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

✓ Vedtatt.

7. Kompensasjon til miljøutvalget

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Forslag om å etablere innglassing på balkongene

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

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

Fikk vite i høst at dette ikke var tillatt.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 20 stemmer for.

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

Fremmet av: Solgunn Bjøragsvik, Kløfterhagen 23B

Det ble 20 desember -24 sendt ut et skriv til andelseiere med informasjon om ny avtale ang vaktmestertjenesten. Det ble skrevet at mer informasjon vil komme etter nyttår.

Pr dags dato 13 mars har undertegnede ikke sett noe til dette.

Jeg har forstått at styret har lov til å endre på vaktmestertjenesten. Likevel undrer det meg stort at det ikke ble holdt et beboer møte i forkant!

Mitt inntrykk er at det var meget stor tilfredshet med den vaktmestertjenesten vi hadde! Flere jeg har snakket med er enige med meg om dette!

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 5 stemmer for.

10. Forslag om å innhente tilbud på varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Kåre Myr, Kløfterhagen 23 B

Hei,

Ønsker at det stemmes over følgende på ordinær generalforsamling 2025:

«Styret innhenter tilbud på varmepumper i borettslaget,

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

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

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

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

Styret innhenter 3 tilbud.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 19 stemmer for.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 16 stemmer for.

12. Forslag om godkjenning av montering av varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Christian Opsahl, Jerikoveien 43 H

Bakgrunn: Det har ved flere anledninger over årenes løp blitt spilt inn til generalforsamlingen, flere forslag om å få etablere og montere varmepumper og i løpet av årenes løp har også denne teknologien endret seg til det bedre.

Varmepumper er energieffektive oppvarmings- og kjølesystemer som kan redusere strømforbruket og bedre innklimaet i leilighetene våre. De er miljøvennlige og kan bidra til å redusere borettslagets samlede karbonavtrykk. Mange borettslag i Norge har allerede tillatt installasjon av varmepumper, og erfaringene har vært positive både med tanke på kostnadsbesparelser og økt komfort for beboerne.

Argumenter for montering av varmepumper:

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

Juridiske vurderinger:

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

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

Forslagsstillers konklusjon:

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

Forslag til vedtak:

- Borettslaget vedtar å godkjenne montering av varmepumper i alle leiligheter som ønsker det.
- Alle tiltak i forhold til installasjon av varmepumper må søkes om og godkjennes av styret.
- Det utarbeides retningslinjer for installasjon og vedlikehold av varmepumper for å sikre enhetlige og estetiske løsninger. Bør inneholde bl.a. rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering og lydnivå, samt vedlikeholdsplikter.
- Det undersøkes muligheter for å søke om støtte til installasjon av varmepumper fra offentlige tilskuddsordninger. Som f.eks.: *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

13. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Praksisen med varamedlemmer avsluttes og vedtektene endres fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

14. Vedtektsendring vedrørende bygningsmessige arbeider

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

Til:

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt i borettslaget

(4) Innglassing av balkonger er ikke tillatt i borettslaget

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar vedtektsendring som beskrevet i saken.

 Vedtatt.

15. Tillegg til husordensreglene – vedlikeholdsplikt hager

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

Dette forslaget fremmes av styret i borettslaget.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til husordensreglene:

Vedlikeholdsplikt hager:

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar dette tillegget til husordensreglene

✓ Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Susanne Hoel

Kristin Lie

Følgende stilte til valg:

Susanne Hoel

Kristin Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Stølen Navjord

Følgende stilte til valg:

Marius Stølen Navjord

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Holten

Følgende stilte til valg:

Jan Holten

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Yasir Khan

Følgende stilte til valg:

Yasir Khan

18. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mari Braanaas

Pål Tufte Sogn

Christian Morten Thoresen

Følgende stilte til valg:

Mari Braanaas

Pål Tufte Sogn

Christian Morten Thoresen

19. Miljøutvalg

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Helene Halsnes Bjerke

Patrick Shaw Iversen

Cecilie Figueroa Prestrud

Patrick Sanchez Skarnes

Følgende stilte til valg:

Helene Halsnes Bjerke

Patrick Shaw Iversen
Cecilie Figueroa Prestrud
Patrick Sanchez Skarnes

Protokollen signeres av:
Patrick Shaw Iversen /s/
Jan Holten /s/





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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. **PLUS**dekningen 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 57
1067 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@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