

# Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

## JERIKOVEIEN 23 A

**PRISANTYDNING**  
**4 650 000,-**

Gjennomgående 5-roms med stort potensial, 2 store terrasser og umiddelbar nærhet til marka og T-bane. Modernisering.

**BRA-I**  
**95 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Jerikoveien 23A er en lys og gjennomgående 5-roms leilighet med en arealeffektiv planløsning og et betydelig potensial. Boligen ligger i et rolig og etablert nabolag på Søndre Lindeberg, med marka som nærmeste nabo og T-banen bare to minutter unna.

Leiligheten har behov for modernisering, noe som gir deg en unik mulighet til å skape et personlig hjem nøyaktig slik du ønsker det. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse på ca. 12 kvm, og fra kjøkkenet har du tilgang til en veranda på ca. 8 kvm.

Kort oppsummert:

- Totalrenoveringsbehov med stort potensial
- To store terrasser
- Innholdsrik planløsning
- Mulighet for 4 soverom
- Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
- Gode lagringsmuligheter
- Flotte turstier og rekreasjonsmuligheter

Velkommen til visning!

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Andel</b>
Bruksareal (BRA)	<b>97 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>95 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>2 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>30348 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>5</b>
Antall soverom	<b>3</b>
Etasje	<b>4</b>
Byggeår	<b>1977</b>
Energimerking	<b>E - Red</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 4 650 000,-</b>
Andel fellesgjeld	<b>kr 318 104,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 55 983,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 6 924,-</b>
<b>Ømkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 9 900</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 297</b>
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	<b>kr 8 212</b>
Dokumentavgift	<b>kr 0</b>

### VISNINGER

26.05.2026 kl. 17:00 -17:45

27.05.2026 kl. 17:00 -17:45

### INNHold OG BESKRIVELSE

## Nærområdet

Leiligheten ligger fint til på Søndre Lindeberg, i et nabolag som er kjent for å være både trygt og barnevennlig. Her bor du rett ved inngangen til Østmarka, med flotte turmuligheter i skog og mark rett utenfor døren. Området har et godt naboskap og er omgitt av store fellesarealer med rikelig boltreplass.

Hverdagen her er praktisk takket være de korte avstandene. Jeriko skole er kun en fire minutters spasertur unna, og du finner flere barnehager som Plassen og Havnehagen i umiddelbar nærhet. For dagligvarer og andre ærender er både Kiwi og Lindeberg Senter med apotek kun to minutter fra boligen.

Kollektivtilbudet er svært effektivt med både buss og T-bane i umiddelbar nærhet, hvor sistnevnte tar deg til Oslo S på ca. 14 minutter. Med marka som nærmeste nabo og byen bare en kort tur unna, ligger alt til rette for en aktiv og enkel hverdag.

## Boligen

Jerikoveien 23A er en lys og innholdsrik 5-roms leilighet med en arealeffektiv og gjennomgående planløsning. Boligen har et betydelig moderniseringsbehov, noe som gir deg en unik mulighet til å skape et moderne hjem helt etter egen smak. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 12 kvm med gode solforhold, og fra kjøkkenet har du tilgang til en praktisk veranda på ca. 8 kvm.

Leiligheten har i dag tre gode soverom, hvorav det ene har en praktisk avdelt vaskeromsdel. Den romslige stuen var opprinnelig delt for å gi et fjerde soverom, og for deg med behov for flere sengeplasser kan dette arealet enkelt tilbakeføres. Videre inneholder boligen et kjøkken med spiseplass, samt to separate bad: et bad med badekar og et dusjbad med wc. Da overflater og tekniske løsninger i stor grad er fra byggeåret, ligger alt til rette for en fullstendig fornyelse for å møte dagens standard.

Oppbevaringsmulighetene er svært gode med en romslig innvendig bod, i tillegg til to eksterne boder for øvrig utstyr. Det medfølger også fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, noe som sikrer en enkel og forutsigbar hverdag året rundt.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax: 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## Copyright

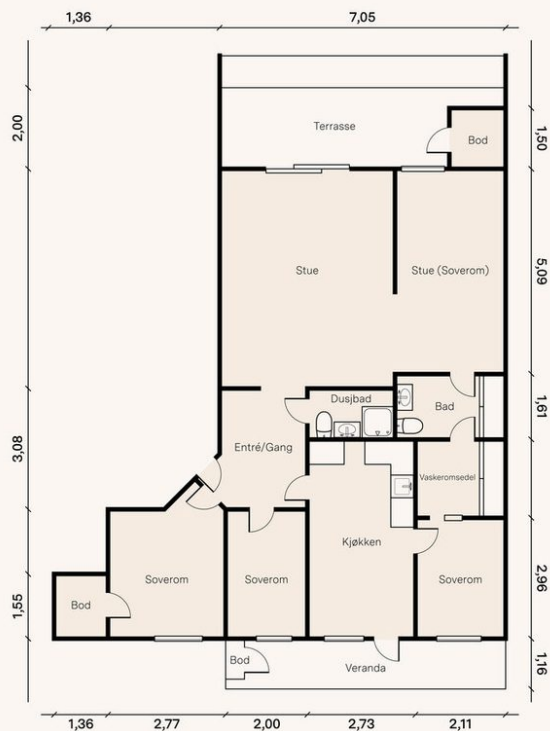
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

**Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

# BILDEGALLERI





Jerikoveien 23A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa









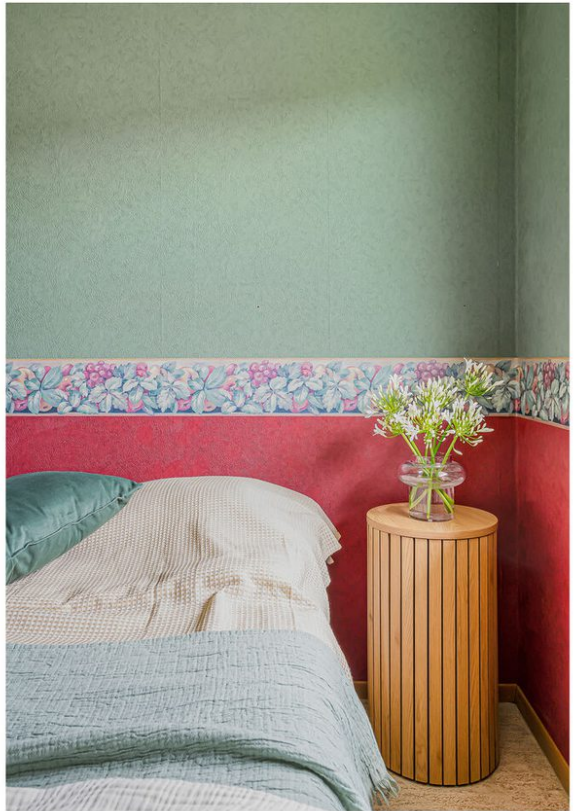




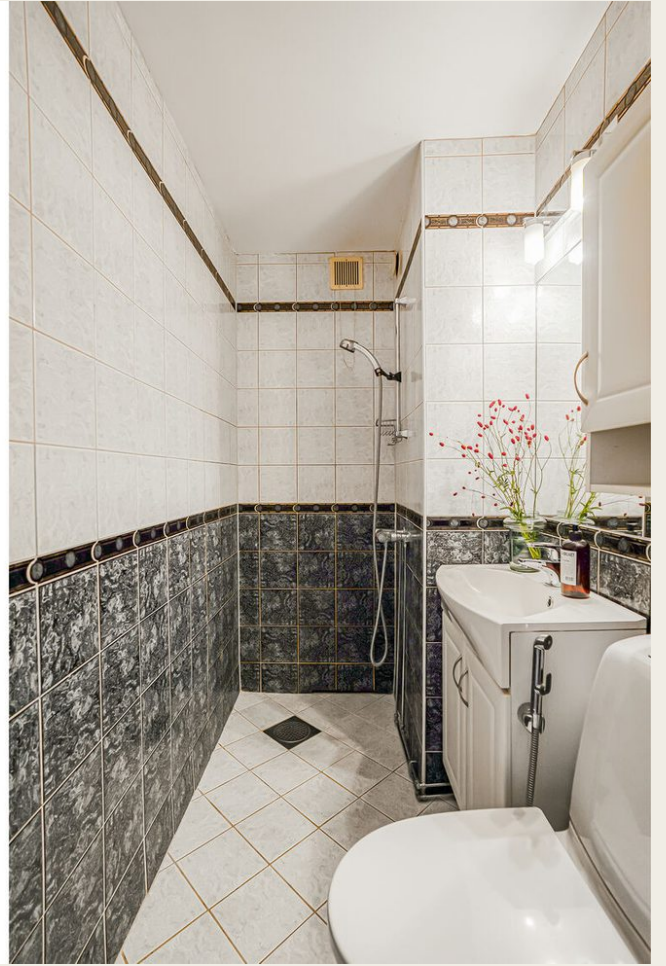




















## STANDARD

---

### Overflater:

Gulv med parkett, laminat, vinylbelegg og fliser  
Vegger med malt brystning, tapet, malt strie og fliser.  
Himlinger med malte flater.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

### Våtrom:

- Dusjbad: Flislagt.. Heldekkende servant, underskap, høyskap, speil, wc og dusj  
- Bad: Flislagt. Heldekkende servant, servantskap, wc og badekar  
- Vaskerom: Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og heller ikke vurdert som det.  
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

### Tekniske installasjoner:

\*Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra dusjbad og kjøkken.  
\* Vannrør av kobberør fra byggeåret.  
\* Avløpsrør av plast.  
\* Varmt vann som er tilknyttet fellesanlegg.  
\* Elektrisk oppvarming ved panelovner.  
\* Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

### Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

\* Terrassert boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.  
\* Betongsåle, fundamentert til komprimerte masser.  
\* Grunnmur i betong.  
\* Yttervegger av bindingsverk og med utvendig kledning samt teglsteinsforblending.  
\* Vinduer og terrasse-/verandadør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2005.  
\* Entredør med brann- og lydklassifisering.  
\* Støpt dekker som etasjeskillere.  
\* Flatt tak, som er tekket med papp/folie.  
\* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> og fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m<sup>2</sup>, inkl liten bod på ca 0,5 m<sup>2</sup>.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger.  
\* Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen + Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel. Dette er ikke søknadspliktige endringer - så lenge man ikke bryter brannskillet. Brannskillet ble ikke brutt.

### Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

#### - Dusjbad / Generell

Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000

#### - Bad / Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimert: kr. 200 000 - 500 000

#### - Vaskerom / Generell

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimert: kr. 100 000 - 200 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig / Vinduer

Vinduene og veranda-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

#### - Utvendig / Dører

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering har naturlig aldersslitasje og er vurdert til TG 2 ut fra alder og stand. Eldre dører kan ha redusert tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger.

#### - Innvendig / Overflater

Innvendige flater har bruksslitasje og kommenterte forhold som samlet gir et oppgraderingsbehov. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket. Etter en helhetsvurdering er innvendige flater vurdert til TG 2.

Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

#### - Etasjeskille / gulv mot grunn - 1

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

I 2-delt stue: I stuen ble det målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

#### - Innvendige dører

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader på dørblader. Forholdet har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket og brukskomfort.

#### - Tekniske installasjoner / Vannledninger

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av leiligheten.

#### - Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag

#### - Kjøkken / Overflater og innredning

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

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

## BESKRIVELSE

---

4-roms andelsleilighet

## **INNHold**

---

Entre/gang, dusjbad, bad, vaskerom, 3 soverom, bod, kjøkken, stue

Det medfølger i tillegg:

- 1 innvendig bod og 2 utvendige
- Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg

## **VEI, VANN, AVLØP**

---

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

## **PARKERING**

---

Parkeringsplass merket "3032" i lukket garasjeanlegg medfølger salget.

Det er også gjesteplasser for besøkende med elektronisk registrering.

## **OVERTAKELSE**

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet toalett for ca. 10 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Søstre Amundsen Rørleggerbedrift AS

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd? Ja

Beskrivelse:

Forsikrings sak i bygget ved brudd på vannrør på kjøkken. Dette ble utbedret av borettslaget. Ca. 10 år siden. Ingen problemer i etterkant.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vannrør ble utbedret ifb. borettslagets forsikring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Borettslaget

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har skiftet vinduer på alle leilighetene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Gjort i regi av br

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet? Ja

Av hvem?:

El-tilsyn i regi av brl. i mars i år. Ingen kommentarer til el-anlegget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport? Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasjeport er skiftet ut.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gjort i regi av brl.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest på eiendommen foreligger

## **FORBEHOLD**

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## **REGULERING**

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

# Tilstandsrapport

📍 Jerikoveien 23 A, 1067 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 113, bnr. 44

# Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26090

Eiendomsverdi ref nr: ZW5381

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig og gjennomgående 4-roms leilighet i 4. etasje. Gode solforhold og fin utsikt.

Fra stuen er det utgang til nordvestvendt terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.

Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m<sup>2</sup>, inkludert liten bod på ca 0,5 m<sup>2</sup>.

Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen, dette kan med enkle grep tilbakeføres slik at leiligheten blir en 5-roms leilighet.

Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og det er ikke sluk i rommet.

Nåværende eier overtok boligen som ny i 1977.

Samlet sett gir dette en romslig 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet, og som holder en eldre/enkel standard. Begge badene er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Det er ikke sluk i badet, men spalte i veggen til dusjbadet - slik at det kun er ett sluk. Avløpet fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen. Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Forøvrig er det en eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Vegger, og gulv er utidsmessige og med bruksslitasje eller skadet. Leiligheten trenger en generell oppgradering av alle flater og utstyr.

## 4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Terrassert boligblokk i betong- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, fundamentert til komprimerte masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger av bindingsverk og med utvendig kledning samt teglsteinsforblending.
- \* Vinduer og terrasse-/verandadør med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2005.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Støpt dekker som etasjeskillere.
- \* Flatt tak, som er tekket med papp/folie.
- \* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> og fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m<sup>2</sup>, inkl liten bod på ca 0,5 m<sup>2</sup>.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok - Utidsmessig standard og med bruksslitasje samt observerbare skader utover normal.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

- \* Flislagt dusjbad.
- \* Flislagt bad.

Begge badene er av eldre dato og det antas at opprinnelig

gulvbelegg ligger som underlag/membran. Det er ikke sluk i badet, men spalte i veggen til dusjbadet - slik at det kun er ett sluk. Avløpet fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen. Begge badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

\* Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og av den grunn vurdert til TG 3, det er ikke sluk i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Fra soverommet er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og er heller ikke vurdert som det.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra dusjbad og kjøkken.
- \* Vannrør av kobberør fra byggeåret.
- \* Avløpsrør av plast.
- \* Varmt vann som er tilknyttet fellesanlegg.
- \* Elektrisk oppvarming ved panelovner.
- \* Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

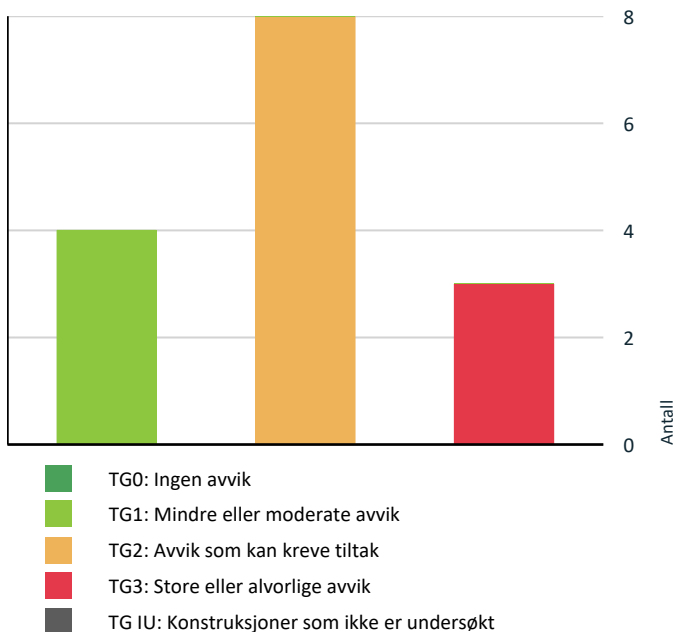
[Gå til side](#)

### 4-roms andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger.
- \* Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen + Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel. Dette er ikke søknadspliktige endringer - så lenge man ikke bryter brannskillet. Brannskillet ble ikke brutt.

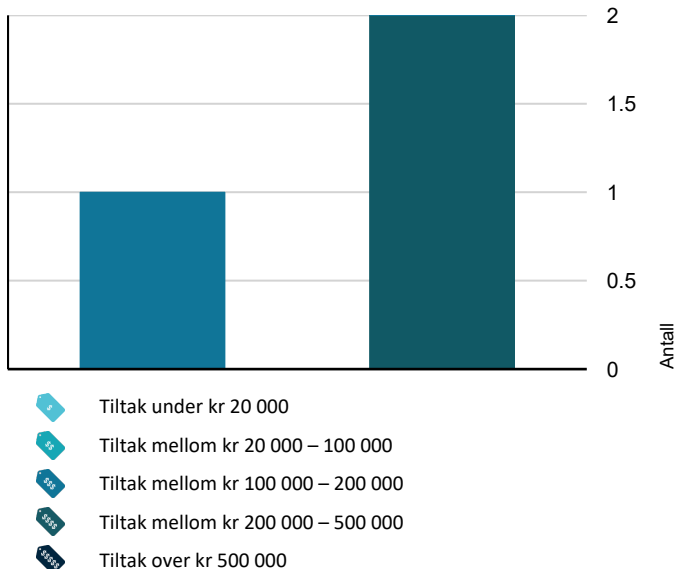
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms andelsleilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > dusjbad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1977

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Boligen holder en eldre/enkel standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og dører.

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass fra 2005 har passert en betydelig del av forventet brukstid.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene og veranda-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer og veranda-/terrassedører med isolerglass fra 2005 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Det ble ikke observert sprekker eller punkteringer i glassene, og stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjoner viste tilfredsstillende funksjon. Sammenlignet med dagens krav har isolerglass fra denne perioden noe lavere isoleringsevne. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom vinduer og dører fungerer som forutsatt. Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales, og utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre entredør med brann- og lydklassifisering har naturlig aldersslitasje og er vurdert til TG 2 ut fra alder og stand. Eldre dører kan ha redusert tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer som forutsatt. Ved behov kan justering, vedlikehold eller utskifting vurderes.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

\* Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.

\* Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m<sup>2</sup>, inkludert liten bod på ca 0,5 m<sup>2</sup>.

Rekkverkshøyden på verandaen ble målt til 106 cm, som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Markise ved terrassen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv:

Gulv med parkett, laminat, vinylbelegg og fliser.

Gulvene har bruksslitasje.

Det er åpen skjøt i vinylbelegget og solskjolder i stueparkett.

Vegger:

Vegger med malt brystning, tapet, malt strie og fliser.

Ubehandlet gips-flater i bod.

Veggene er noe utidsmessige og har småskader i tapetserte flater.

Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter helhetsvurdering av bruksslitasje og kommenterte forhold vurderes innvendige flater til TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innvendige flater har bruksslitasje og kommenterte forhold som samlet gir et oppgraderingsbehov. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket. Etter en helhetsvurdering er innvendige flater vurdert til TG 2.

Tiltak:

Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med oppussing.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er etasjeskillere av støpte dekker.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Kjøkken.

\* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 12 mm.

# Tilstandsrapport

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

### Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

I 2-delt stue:

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen ble det målt 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering/oppretting av eventuelt nytt gulv, i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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 gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører, skyvedør mellom soverom og vaskeromsdel.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innvendige dører har bruksslitasje og enkelte mindre skader på dørblader. Forholdet har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket og brukskomfort.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd. Vedlikehold, justering eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med oppussing.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

## VÅTROM

## 4. ETASJE > DUSJBAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt dusjbad.

Heldekkende servant, underskap, høyskap, speil, wc og dusj.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.  
Felles mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluftsspalte ved døren.

Dusjbadet er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Dusjbadet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av dusjbadets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dusjbadet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens:

Dusjbadets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

## Tiltak:

Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 4. ETASJE > DUSJBAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 4. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad.

Heldekkende servant, servantskap, wc og badekar.

Avløpsrøret fra badekaret er tilknyttet avløpsrør i veggen, det er ikke sluk i badet, men spalte nederst i veggen mot dusjbadet, hvor det er sluk.

Baderommet er av eldre dato og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.  
Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft i dusjbadet og videre til badet. Tilluftsspalte ved døren. Dette er en løsning som gir lite avtrekk fra badet.

Badet er av eldre dato og det antas at opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran. Badet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for dusjbadet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

# Tilstandsrapport

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har på grunn av alder og kommenterte forhold en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## Konsekvens:

Badets alder og kommenterte forhold vedrørende sluk og avløp samt kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

## Tiltak:

Det anbefales modernisering av dusjbadet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## 4. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel, dette er ikke bygget som en våtrom og av den grunn vurdert til TG 3, det er ikke sluk i rommet.

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke sluk i vaskerommet.

Rommet har naturlig avtrekk

Vaskerommet er av eldre dato, rommet er ikke bygget som et våtrom. Vaskerommet har av den grunn konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran samt eventuell etablering av sluk for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn i kommenterte forhold vedrørende manglende sluk, manglende våtromsbelegg med oppkant, konstruksjon/oppbygging og alder.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har på grunn av kommenterte forhold vedrørende manglende sluk, manglende våtromsbelegg med oppkant en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran og etablering av sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging, alder og kommenterte forhold.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 4. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av vaskerommet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG.2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre og utidsmessig kjøkkeninnredning med bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og utidsmessig med bruksslitasje. Forholdet har i hovedsak betydning for standard og det visuelle uttrykket.

Tiltak:

Oppgradering eller utskifting kan vurderes ved ønske om høyere standard eller i forbindelse med modernisering av kjøkkenet.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er felles mekanisk avtrekksventilasjon ut av kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobberør fra byggeåret.

Det er stoppekran i kjøkkenbenken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen. av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

## ⚠ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon - som trekker ut luft fra kjøkken og dusjbad og med veggventil videre til badet, slik at det også vil være noe mekanisk avtrekk fra badet. Forøvrig naturlig avtrekk.

Det anbefales å holde ventiler åpne og sikre jevnlig rengjøring og vedlikehold av ventiler og avtrekk.

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Varmtvann tilknyttet fellesanlegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Varmtvann med tilhørende røranlegg er borettslagets ansvar og er ikke vurdert.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner.

# Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befarings, det antas at disse fungerer som forventet.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Fordelingskurser med skrusikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, generelt et eldre anlegg.

Det er påregnlig at det elektriske anlegget vil måtte legges på nytt ved oppgradering av boligen.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Eier opplyser i Egenerklæring at det i mars 2026 i regi av borettslaget ble gjennomført el-tilsyn i leiligheten, ingen påpekte forhold.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremlagt Samsvarserklæringer for arbeid utført etter 1999.**

### Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

### Generell kommentar

Konsekvens:

Det elektriske anlegget fremstår som eldre, med skrusikringer, både jordede og ujordede kurser samt åpen og skjult installasjon fra ulike perioder. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og standard sammenlignet med dagens krav, noe som gir økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og videre bruk.

Tiltak:

Det må påregnes oppgradering eller fornyelse av det elektriske anlegget i forbindelse med modernisering av boligen.

Det er påregnlig at det elektriske anlegget vil måtte legges på nytt ved oppgradering av boligen.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

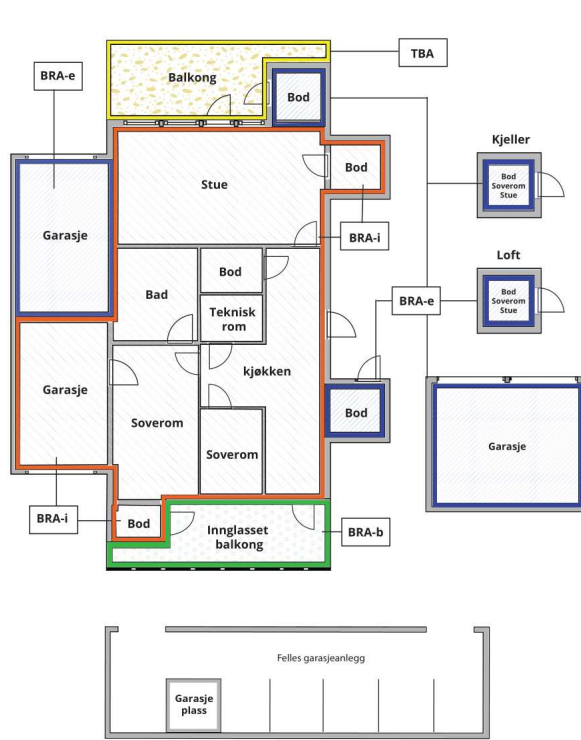
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## 4-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	95	2		97	20
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>2</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre/gang, dusjbad, bad, vaskerom, 3 soverom, bod, kjøkken, stue	Bod	

### Kommentar

Boligblokk over i alt 5 plan + garasjekjeller.  
Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trapp.

Leiligheten er innredet med:  
Entre/gang, dusjbad, 3 soverom, bod, kjøkken og stue.  
Romhøyde i stuen er 2,37 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 12 m<sup>2</sup> + bod på ca 2 m<sup>2</sup>.  
Fra kjøkken er det utgang til veranda på ca 8 m<sup>2</sup>, inkludert liten bod på ca 0,5 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:  
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje.

\* Boden på verandaen er ca 0,5 m<sup>2</sup> og ikke medtatt i TBA, slik at verandaens areal er opplyst inkludert arealet som opptas av boden.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:  
Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.  
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger.

\* Opprinnelig soverom ved stuen har blitt fjernet og arealet er innlemmet i stuen + Fra ett soverom er det avdelt til vaskeromsdel. Dette er ikke søknadspliktige endringer - så lenge man ikke bryter brannskillet. Brannskillet ble ikke brutt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Finn H. Bjørntvedt, fikk utlevert nøkler og var alene på befaring	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	44		0	30331 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Jerikoveien 23 A

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3032/Søndre Lindeberg Borettslag	952283499	3032	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Tor Kristoffersen

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
140	100	38 900	3 181 045 20.04.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	19 500
Omløpsmidler:	5 767 703	Samlet innskuddskapital:	8 049 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 123 241
Disponible midler:	5 288 999	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	45 172 741

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø på Lindeberg.  
Kort vei til barnehager, skoler alle trinn, forretningssenter og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder i marka.  
Det medfølger garasje plass i lukket fellesgarasje. Gjesteparkering på fellesområdet.

### Adkomstvei

Leiligheten har atkomst fra offentlig vei, via interne gang-/stikkveier.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Fellesarealer med gressplen, sittegruppe og lekeapparater, asfalterte gang- og stikkveier.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.924,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 6.845,-, trappevask med kr 79,- og varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

### Bebyggelsen

Søndre Lindeberg Borettslag består av i alt 195 andelsleiligheter.  
Bygningen ble ferdigstillet i 1977 og er oppført på eiet tomt, felles for borettslaget.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 952 283 499 og OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for borettslaget.

\* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 20.8.1979

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1418370			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 20.8.1979	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW5381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-25-0141
Adresse	Jerikoveien 23 A		
Postnr.	1067	Sted	OSLO
Selgers navn	Tor Kristoffersen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

1977

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

49 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet toalett for ca. 10 år siden.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar**

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Forsikringssak i bygget ved brudd på vannrør på kjøkken. Dette ble utbedret av borettslaget. Ca. 10 år siden. Ingen problemer i etterkant.

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vannrør ble utbedret ifb. borettslagets forsikring.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Borettslaget.

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Borettslaget har skiftet vinduer på alle leilighetene.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Gjort i regi av brl.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

El-tilsyn i regi av brl. i mars i år. Ingen kommentarer til el-anlegget.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik.

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

Nei  Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Garasjeport er skiftet ut.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Gjort i regi av brl.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

Ferdigattest på eiendommen foreligger.

### Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei  Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei  Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

30.04.2026

Signert av

Tor Kristoffersen

Initialer selger:  
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Nilsen & Solberg ANS  
Industriveien 10

1473 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960052958	97/2965

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ragnhild Brox	20. januar 1997

Arbeidssted : 113/0044 Jerikoveien 23A/C  
Byggherre : Søndre Lindeberg Brl., Jerikoveien 27, 1067 OSLO  
Arbeidets art: INNGLASSING - BALKONGER BLOKK 8

-----  
**APPROBASJON**  
-----

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til vår påtegning av 16.1.97 på kartet.  
Ansvarshavende er ansvarlig for korrekt utførelse i samsvar med godkjent søknad.

Glasset som brukes må være klart.  
Søknaden har vært forelagt brannvesenet i møte 15.1.d.s.  
Det forutsettes at det ikke er isolerglass som brukes.  
Ellers må det konfereres med brannvesenet.

Det må redegjøres for farver på profilene. Farveprøve må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- A. Ansvarshavende være godkjent.
- K. Farveprøve må være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.  
Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

5

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Ragnild Brox  
Avd.ark.I

199603186

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og  
MELDINGER §§85, 86, 84****1. Melding etter §§85,86,84**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

- Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- Saner etter rutine 18-60

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- Saner etter rutine 18-60

**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

- Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- Påse at klagen blir behandlet av jurist
- Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- Saner etter rutine 18-60



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERNLEBSGT. 18<sup>te</sup> OSLO 5 \* 115040

KA/LJ

**KOPI**

Oslo, den

20. august 1979

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Oslo 113, br. 44, blokk B8, Jerikoveien 23 A-B-C, Oslo 10

Nybygg  
Bygningens art

Boligblokk  
Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarsløvende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

75/3451  
Avsluttende synsforretning  
7/8-1979

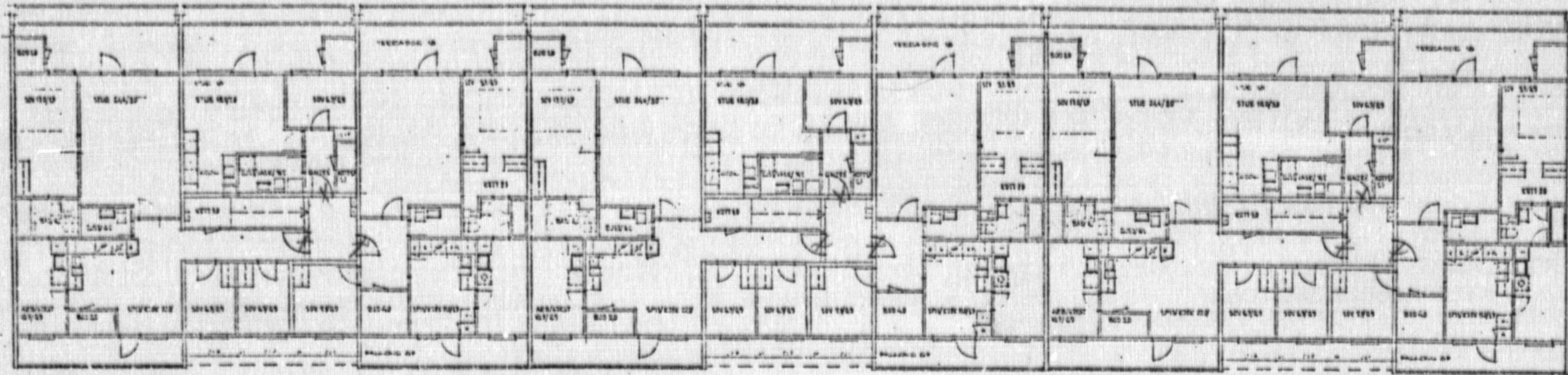
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og ele'risitet.

For bygnings sjefen

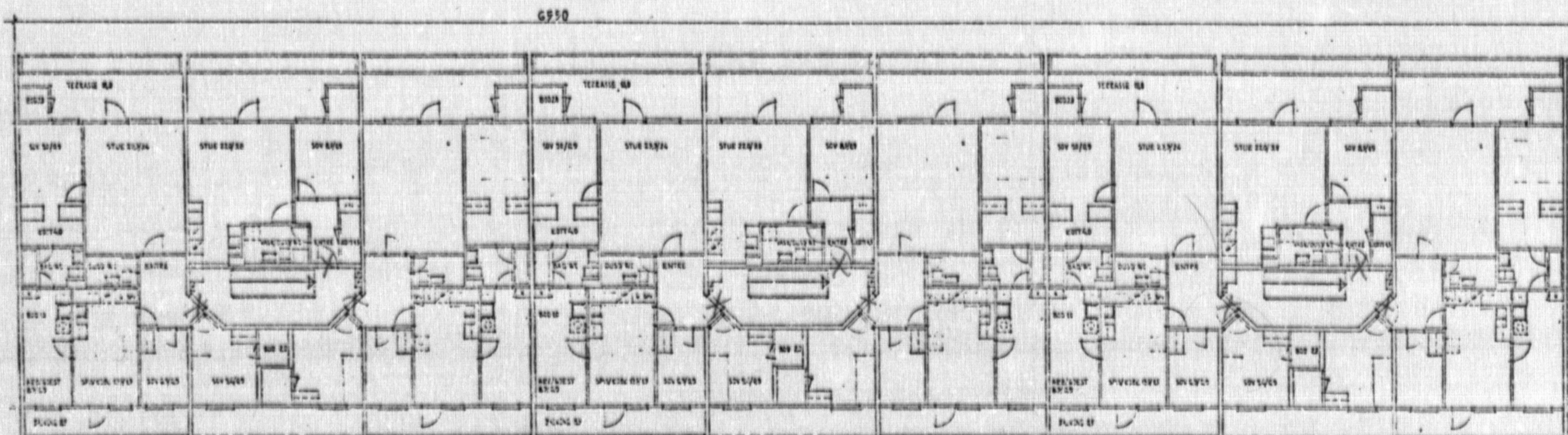
  
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningsslovens § 134 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygning vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE N    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE O    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE P    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE N    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE O    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE P    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE N    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE O    4. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE P

4. ETASJE



3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE H    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE H    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE H    3. ET. 80,00 M<sup>2</sup> LEI TYPE L

3. ETASJE

3


**SELVAAG-BYGG**

LINDBERG

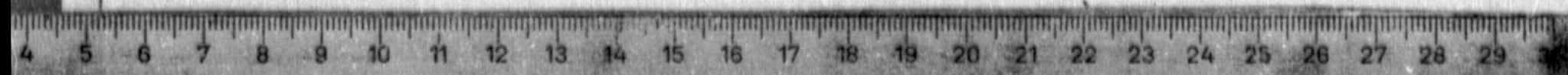
H. 2 112 45 m<sup>2</sup>

PLAN 3. ETASJE  
PLAN 4. ETASJE

1:20 4-11-75

TEG. NR. 1251 A 75

**TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT-30 X**



1080 M  
STAMK



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck  
JERIKOVEIEN 23A

Dato: 20.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86530919  
9141246

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.113 BNR. 44

---

Vi viser til bestilling av 20260420 for JERIKOVEIEN 23A.

### **GNR. 113 BNR. 44**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**30348 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



**Plan- og bygningsetaten**

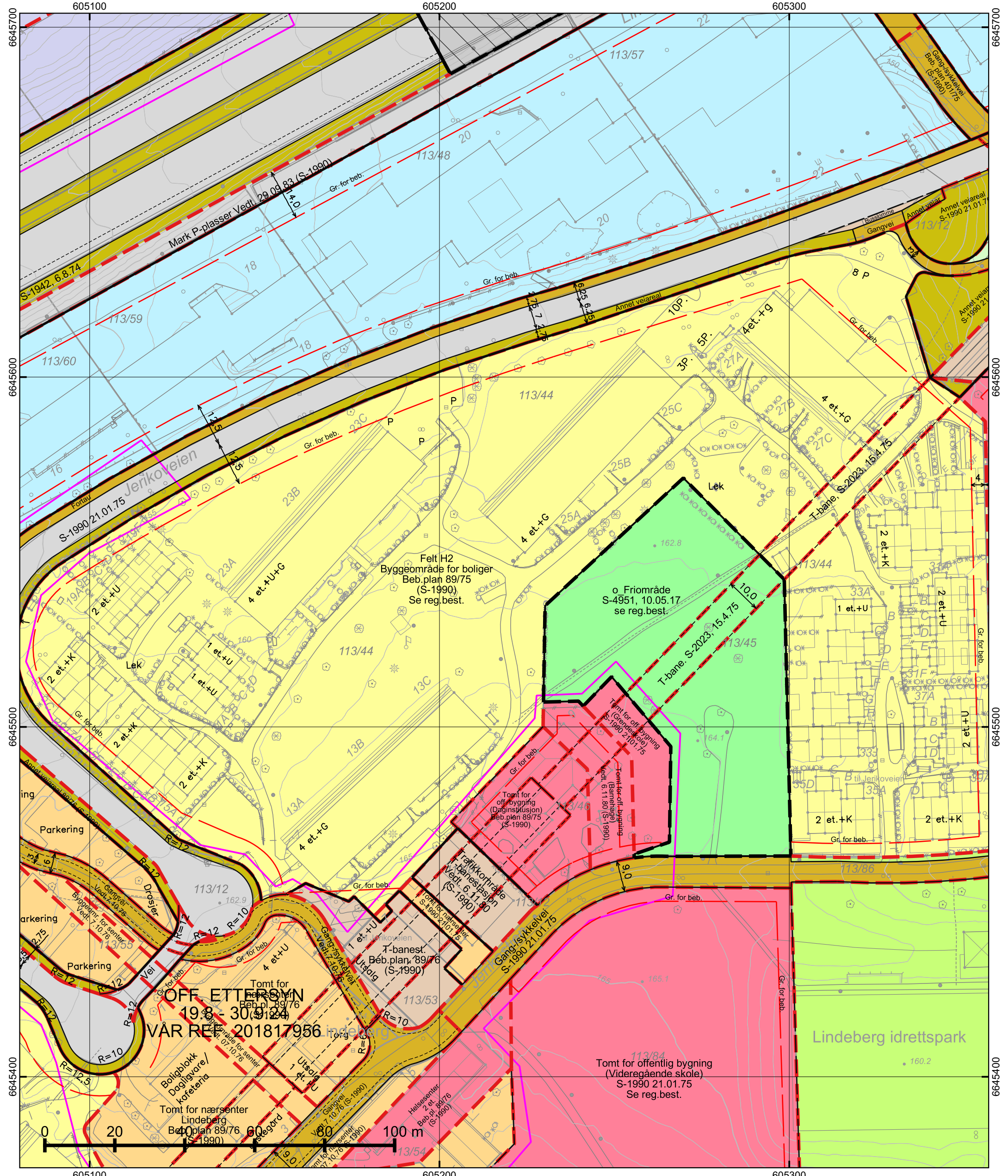
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 20.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

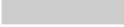

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 156374/ 86530919	Deres ref.:
Adresse: Jerikoveien 23	Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/44	

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

Se tegnforklaring på eget ark




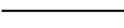
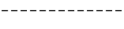
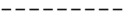



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	146 - Forr./offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	2010 - Veg
	3040 - Friområde

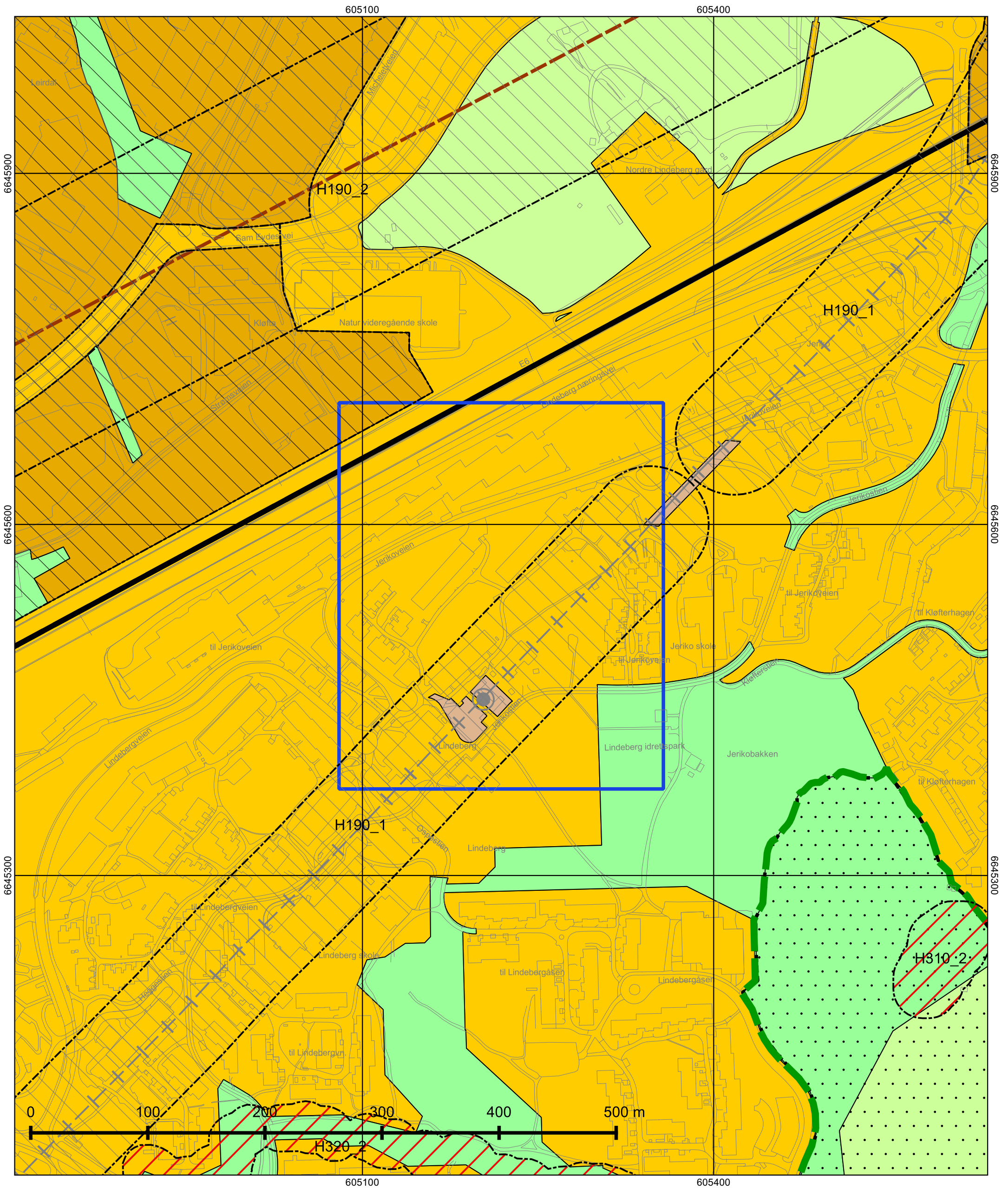
 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

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

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

 Grense for bebyggelse



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156374/86530919

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS  
v/Margrethe Falck  
KO, 1177 OSLO  
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-25-0141 .

Vår ref.: 0467-1-3032

Dato: 20.04.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 952283499  
Andelseier: Kristoffersen, Tor  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 3032  
Adresse: Jerikoveien 23 A, 1067 OSLO  
Andelsnummer: 140  
Gnr. 113  
Bnr. 44

Borettsinnskudd: Kr. 38 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

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

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987229996
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	35 542 395,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987256810  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,85%  
Restsaldo: 25 805 036,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2049  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 924,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	79,00	
Felleskostnader	6 845,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 4 863,-  
Fradragsberettigede kostnader: 17 352,-  
Annen formue: 55 983,-  
Gjeld: 321 315,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 83987229996  
Restsaldo: 184 299,70  
Kapitalkostnader: 1 300,25  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 83987256810  
Restsaldo: 133 805,07  
Kapitalkostnader: 794,95  
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 318 104,77,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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/Astrid Slåttland Torgersen, e-post: [sondrelindeberg@styerommet.no](mailto:sondrelindeberg@styerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **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 avklarar 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. 8406,-, 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](mailto: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 avklarar 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](mailto: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](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto: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 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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

# HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

## I. INNLEDNING

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

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

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

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

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

For Fellesrommet i Jerikoveien 27 C gjelder egne regler.

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

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

## 2. BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

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

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

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske 0.1.), må ikke slås i klosett eller avløp.

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

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

Beboerne er ansvarlig for det elektriske anlegget i sin leilighet.

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

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

## 3. TRAPPER OG GANGER

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

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

## 4. BALKONGER OG VINDUER

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

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

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

## 5. TV -ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Beboerne er ansvarlig for at tilknytning til fellesantenneanlegg for radio og TV skjer med godkjent kabel.

Det er lov å montere parabolantenne med maximumsmål 72 cm i diameter.

Parabolantennen må spraylakkeres/folieres i samme farge som veggen. Skriftlig søknad om oppsetting av parabolantenne sendes styret FØR MONTERING. Styret er ansvarlig for utarbeiding av retningslinjer for montering av parabolantenner.

## 6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørking og lufting av tøy må skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

Tørking og banking av tøy bør ikke skje på søn- og helligdager samt på 1. og 17. mai.

## 7. RENHOLD

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

Dersom styret engasjerer et innleid rengjøringsfirma til vask av trappeoppgangene, vil arbeidsoppgaven bortfalle for beboerne.

På inngangsbroene og i trappeoppgangene må det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.

## 8. SØPPEL

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

Glass skal kastes i glassigloer.

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

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

## 9. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

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

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

## 10. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

## 11. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

### GENERELT

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

### FAGMESSIG UTFØRELSE

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

### TRINNLYD

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

### FASADE

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

### VÅTROM/ BADEROM

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

### BRUK AV BADET

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

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

### INNGLASSING AV BALKONGER (STUESIDEN)

Skriftlig søknad sendes styret.

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

### VARMEPUMPER

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

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

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

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

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

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

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

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

## BESKRIVELSE AV BOD

- Boden skal oppføres med samme materialbruk og detaljering som på bebyggelsen forøvrig.
- Maks størrelse på bod skal ikke overstige 4,4 kvm netto grunnflate.
- Boden skal ha mønetak lik taket på rekkehusene.
- Boden skal oppføres fagmessig og i henhold til lover og regler for oppføring av boder.
- Mål: 2 200 x 2 400 cm yttermål. Det er mulighet for 2 vinduer.

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

Søknaden skal dokumentere at naboer med tilstøtende hager er varslet og har eventuelt akseptert.

Styret skal godkjenne plasseringen etter forslag fra andelseier, og eventuelt foreslå endringer.

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

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

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

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

Ha byggevevt:

- Avslutt i tide. Sjekk vindretningen ved bruk av elektrisk kappsag.
- Rydd opp hver kveld slik at ikke ser ut som en byggeplass. Overskuddsmateriell og søppel skal leveres til avfallsmottaket på Brobekk eller et tilsvarende sted.

## 12. SKADER

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

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

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

## 13. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettslagerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser, nemlig som en del av leiekontrakten.

Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved oppslag på borettslagets oppslagstavler.

## 14. GRØNTANLEGGET

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å spille golf på borettslagets område.

## 15. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 16. DYREHOLD

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

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

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

#### 17. GENERELT

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslaget regulert av husleieloven, leiekontrakten, selskapets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler gitt i rundskriv fra styret.

Husordensreglene må betraktes som en del av husleiekontrakten for Søndre Lindeberg Borettslag.

Brudd på reglene er å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar .

Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen der det gjelder forståelse eller uenigheter rundt husordensreglene, eller naboskapet for øvrig. Dersom det er gjentatte eller grove overtredelser av husordensregler, kan dette rapporteres til styret.

**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

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

Telefon privat:..... Arbeid:.....

Eier følgende dyr:..... (type dyr spesifiseres)

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

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

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

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

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

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

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

Oslo,.....

---

Sign.

## RETNINGSLINJER FOR BRUK AV TRAMPOLINE I SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

1. Trampoliner i rekkehus og terrasseblokker kan kun monteres på den delen av fellesarealet som naturlig disponeres av den enkelte andelseier. Trampolinen monteres slik at den er skjermet fra gangvei. Det skal være minimum 20 meters avstand fra trampolinen til fellesområder med lekeapparater.
2. Det skal søkes skriftlig til styret i borettslaget før oppsetting av trampoline. Svar på søknaden skal være mottatt før montering.
3. Søknaden skal underskrives av tilstøtende naboer, det vil si at i blokkene skal naboer som disponerer hagene på hver side signere på en godkjenning, og i tillegg alle i samme oppgang.

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

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

Det er kun tillatt å sette opp trampoliner på max 3,5 meter i diameter.

Det skal alltid være ansvarlige voksne til stede ved bruk som skal vurdere ferdighetene til de som hopper. Trampolinen skal ikke benyttes om duken er våt.

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

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

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

Trampolinen skal under ingen omstendigheter benyttes før kl. 10.00 og etter kl. 20.00.

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

# Vedtekter

**Søndre Lindeberg borettslag org nr. 952283499**

vedtatt på generalforsamling den 23.05.2006, 17.04.2013, 07.05.2020, 27.05.2021 og 15.05.22.

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Søndre Lindeberg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.  
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
  - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
  - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. 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. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Utendørs egne oppsatte installasjoner f.eks. plattinger, paraboler, boder, levegger, markiser etc. er andelseiers ansvar. Dette gjelder vedlikeholdsplikt og evt. fjerning hvis nødvendig for vedlikehold av bygningsmassen og dertil tilhørende.

(9) Vedlikehold av frittstående bod.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdet gjelder også tak på rekkehusene. Beboere skal ikke, uansett årsak, bevege seg på takene. Alt av takvedlikehold skal gjøres av borettslaget, i regi av styret.

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Elektronisk kommunikasjon**

### **11-1 Utsending av informasjon elektronisk**

Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost.

For å gjennomføre elektronisk kommunikasjon med andelseiere krever dette innsamling og registrering av epostadresser til andelseiere. Styret har vurdert det har berettiget interesse i å kommunisere effektivt med andelseierne i dette tilfelle, og anser derfor at denne innsamlingen og bruken av personopplysninger har rettslig grunnlag i personopplysningsloven §§ 11, jf. § 8 f, og GDPR artikkel 6 (1) f. Når styret samler inn og bruker personopplysninger om den enkelte andelseier, har vedkommende rett til å kreve innsyn, retting eller sletting av egne personopplysningene som styret behandler. Dette følger av personvernlovgivningen. Den enkelte andelseier kan gjøre seg nærmere kjent med innholdet i sine rettigheter etter personvernlovgivningen på Datatilsynets nettside: [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

### **11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon**

Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

### **11-3 Søknad og unntak**

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952283499

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 86.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

#### Forslag til vedtak:

Håkon Fiskeseth er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Knut Hovslien og Leif Thorkildsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Vannmålere i leilighetene

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

### **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Astrid S. Torgersen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Astrid S. Torgersen

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jan N. Abrahamsen (43 stemmer)

Jan Henrik Torp (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan N. Abrahamsen

Jan Henrik Torp

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Samir Hibout (40 stemmer)

Anne Kristin Liberg (41 stemmer)

Terje Martinsen (37 stemmer)

Zbigniew Solicki (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Samir Hibout

Anne Kristin Liberg

Terje Martinsen

Zbigniew Solicki

### **Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

M. Kashif Qureshi (44 stemmer)

Hege Rodal (42 stemmer)

Arild Magne Ytterstad (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

M. Kashif Qureshi

Hege Rodal

Arild Magne Ytterstad

## **8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

M. Kashif Qureshi (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

M. Kashif Qureshi

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jan N. Abrahamsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan N. Abrahamsen





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 467

SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

## Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/467>

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

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

**Forslag til vedtak**

Håkon Fiskeseth er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Knut Hovslien og Leif Thorkildsen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

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

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

---

Sak 6

## Vannmålere i leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid S. Torgersen

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Henrik Torp
- Jan N. Abrahamsen

#### Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

#### Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

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

### Vedlegg

1. Valgkomiteen's innstilling - 2025.pdf

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- M. Kashif Qureshi

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan N. Abrahamsen
-

# STYRETS ÅRSBERETNING 2024

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Historisk:

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

## STYRETS ARBEID

### Møteaktiviteten - 2024

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

## SAKER TIL BEHANDLING

I løpet av dette året har styret behandlet 47 enkeltsaker.

Av saker som har vært til behandling kan nevnes:

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

## Økonomi

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

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

## Låneopptak

I forbindelse med

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

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

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

### GET/TELIA -avtale

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

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

### Vibbo

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

### Komprimatorbil

Borettslaget har hatt søppelinnsamling to ganger i 2024 med komprimatorbil.

### Planlagt utbygging på Lindeberg

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

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

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

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

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

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

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

Bystyret har lagt følgende føringer for prosjektet:

1. Tiltak for å unngå gjennomgangstrafikk og støy
2. At nærmiljøet og bokvaliteter i området ivaretas og styrkes
3. God medvirkning fra lokalbefolkningen.

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

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

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

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

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

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

### Bomiljø

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

### Serviceavtaler og andre avtaler

Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS

Generelle byggtekniske rådgivende tjenester.

Øyvind Moen AS

Generelle byggtekniske rådgivende tjenester, VVS.

4Service Eir Renhold

Renhold av oppganger.

IPS AS

Serviceavtale på garasjeporter. Fjernkontroll til garasjene.

Everlite AS  
blokker.

Serviceavtale brannventilasjon

Lås 1

Nøkkelbrikker.

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

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

#### Søppeltømming

Søppeltømmingen foregår en gang pr. uke. Borettslaget har en stor utfordring med at det blir kastet søppel i søppelsjaktene som ikke skal dit.

Vi har derfor kostnader til rengjøring av sjaktene hvert år. Det vi kan risikere er at sjaktene blir stengt. Da må man gå et stykke for å få kastet søppel. Husk at søppelposer må knytes godt igjen, ellers havner søppel på gulvet i garasjen.

#### Utbetaling til styremedlem

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

#### Fellesrommet i Jerikoveien 27C

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

#### Infrastruktur for ladestasjoner i garasjene

Alle bestillinger av ladebokser skal gjøres direkte til Watt AS. <https://www.watt.no/> 23 03 58 90.

#### Brannvarslingsanlegg – garasjer

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

### Bruk av juridisk hjelp i saker

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

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

### Murene ved 33 og 35 mot Pilestien

I januar 2024 startet riving og etablering av nye murer mot Pilestien.

### Energikartlegging

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

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

Denne kartleggingen med etterfølgende rapport har vært gratis for borettslaget.

### Julenisse med hest og vogn

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

## **VEDLIKEHOLD**

### Ny tappevannsentral

I 2000 ble det etablert en ny tappevannsentral for blokkene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Ometekking av taket på blokk nr. 25

Planleggingen av dette ble startet på slutten av 2023 da vi hadde vannlekkasjer fra taket og til leilighet i 4. etasje. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

#### Asfaltering

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

#### Nye gjerder

Våre gjerder må nå skiftes ut, og priser skal innhentes på dette i 2025.

### Nye garasjeporter

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

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

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

### Portåpnere

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

### Nye røykvarslere

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

### Andelseiers eget ansvar

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

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingslanger og avløpslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

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

## **HMS-INTERNKONTROLL**

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

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

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

#### Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 27C. Styret har telefon 907 65 419 og e-post [sondrelindeberg@styrerommet.no](mailto:sondrelindeberg@styrerommet.no).

#### Vaktmester

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

### **OPPSUMMERING**

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

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

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



Til generalforsamlingen i Søndre Lindeberg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 11. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-1 045 310</b>	<b>1 399 734</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-766 583	-924 973
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 000	23 771
Tillegg for nye langsiktige lån	17	38 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-31 103 847	-1 541 846
Innsk. øremerk. bankkto		-5 262	-1 995
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>6 334 308</b>	<b>-2 445 043</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 288 998</b>	<b>-1 045 310</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 767 703	3 560 287
Kortsiktig gjeld		-478 704	-4 605 596
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 288 999</b>	<b>-1 045 309</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

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

Oslo, 10.03.2025  
Styret i Søndre Lindeberg Borettslag

Astrid Torgersen

Annum Saher Islam

Morten Stenseth

Jan Henrik Torp

Jan N Abrahamsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 401 668
Trappevask	133 668
Eiendomsskatt	12 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>14 547 408</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse	24 595
Utleie	10 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35 095</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 852, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	176 846
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>185 068</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1977	34 200 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>34 200 000</b>

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

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	57 847	
Forskuddsbetalte kostnader	607 703	
Forskuttet styrelederhonorar	110 000	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>775 550</b>	

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019	-20 733 866	
Nedbetalt tidligere	6 003 852	
Nedbetalt i år	14 730 014	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	499 956	
Nedbetalt i år	2 500 044	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-12 973 156	
Nedbetalt tidligere	176 126	
Nedbetalt i år	12 797 030	

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-38 200 000	
Nedbetalt i år	1 076 759	

-37 123 241

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-37 123 241**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-7 990 600
Øket 2002	-58 900

**SUM BORETTINNSKUDD**

**-8 049 500**

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-177 456
-------------------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-177 456**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 824
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 875
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-15 699</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

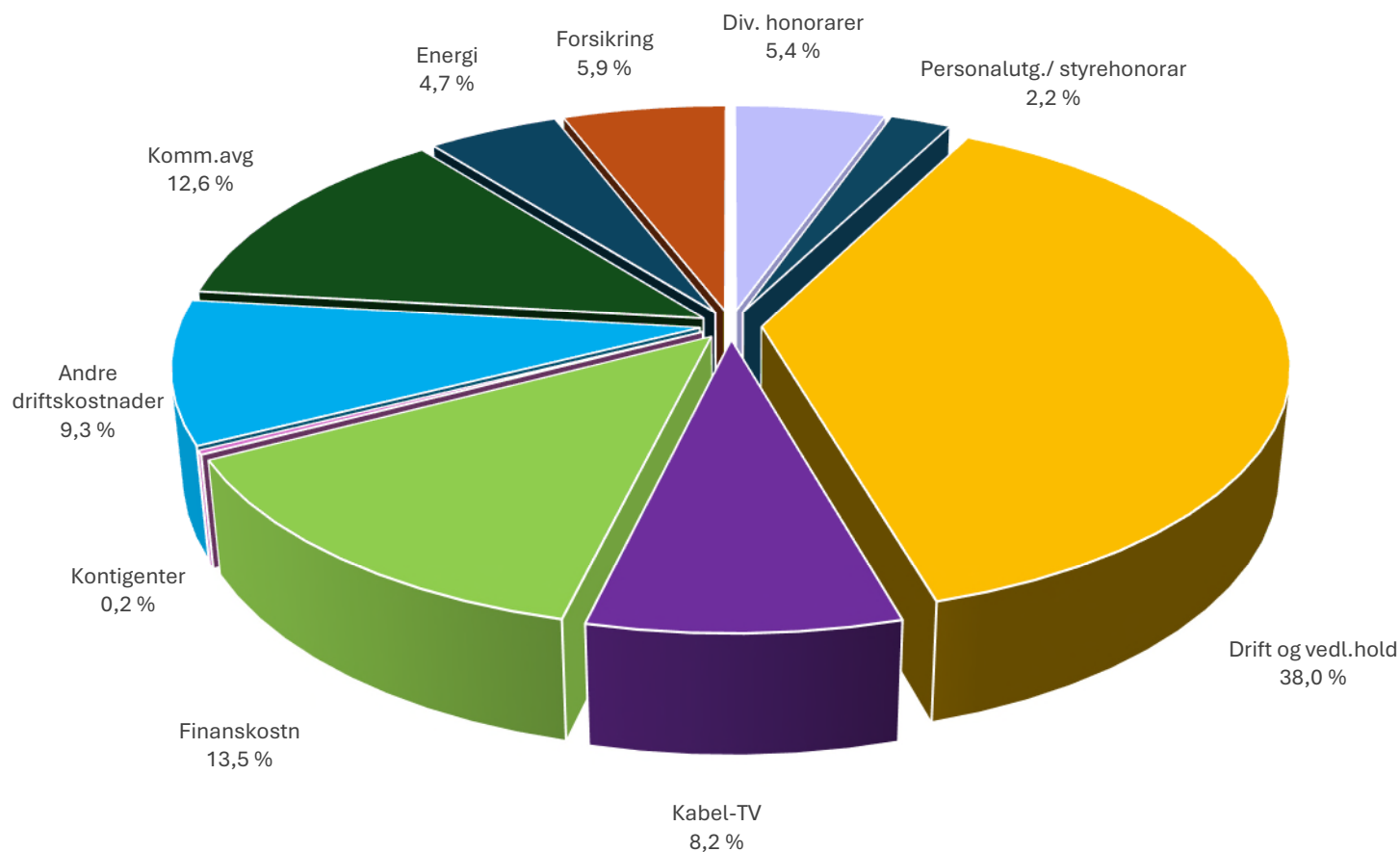
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 049 500
Pantelån	37 123 241
<b>TOTALT</b>	<b>45 172 741</b>

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

Bygninger	34 200 000
Tomt	962 053
<b>TOTALT</b>	<b>35 162 053</b>

## Kostnadsdiagram Søndre Lindeberg borettslag 2024



## Omsetning av boliger i 2024

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

**0467 Søndre Lindeberg Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

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

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

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

**Som styremedlemmer foreslås:**

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

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

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

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: M. Kashif Qureshi  
Adresse: Jerikoveien 27A


**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Jan N. Abrahamsen  
Adresse: Jerikoveien 21B

**E. Som valgkomité foreslås:**


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

Dato: 04.03.2025 | valgkomiteen for Søndre Lindeberg Borettslag

M. Kashif Qureshi 

Arild M. Ytterstad 

Hege Rodal

Hege Rodal 

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 467 Selskapsnavn: SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Valg av møteleder

Håkon Fiskeseth er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Hovslien og Leif Thorkildsen er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

For

Mot

### Sak 6 Vannmålere i leilighetene

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

- For
- Mot

### Sak 7 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Astrid S. Torgersen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Jan Henrik Torp
- Jan N. Abrahamsen

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

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

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

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

### Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- M. Kashif Qureshi

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Jan N. Abrahamsen



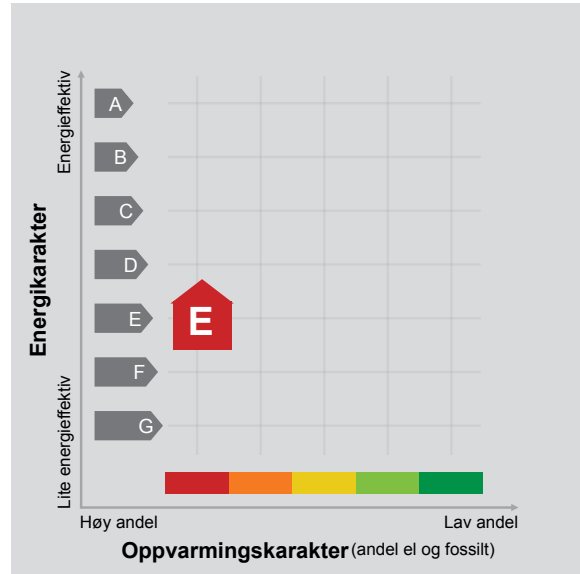
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Jerikoveien 23A
Postnummer	1067
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80748345
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-217463
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1977  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 96  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

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](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jerikoveien 23A	80748345	H0401	0	0	171

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	64 m <sup>2</sup>
Areal tak	96 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	96 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	96 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	230 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	198,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.7.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	102,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	171,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 910 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 142 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,56 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 910 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 910 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 910 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

# Nabolagsprofil

Jerikoveien 23A - Nabolaget Søndre Lindberg - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚏 Lindeberg T Linje 2N, 79	2 min 🚶 0.1 km
🚇 Lindeberg Linje 2	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Grorud stasjon Linje L1	6 min 🚶 3.2 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 11 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min 🚶

## Skoler

Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	3 min 🚶 2.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 🚶 5.4 km
Kuben videregående skole	10 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

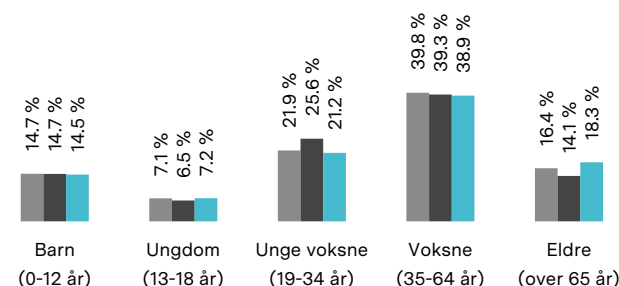
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Plassen barnehage (1-5 år) 38 barn	2 min 🚶 0.2 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kløfterhagen barnehage (1-5 år) 14 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Lindeberg	2 min 🚶
Kiwi Jerikoveien	5 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

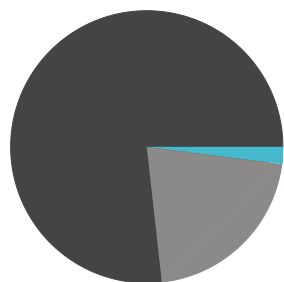
⚽ Lindeberg kunstgressbane 4 min 🚶  
Fotball 0.3 km

⚽ Jeriko skole 4 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.3 km

🚴 Fresh Fitness Lindeberg 5 min 🚶

🚴 CrossFit Groruddalen 16 min 🚶

## Boligmasse



21% rekkehus  
76% blokk  
2% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

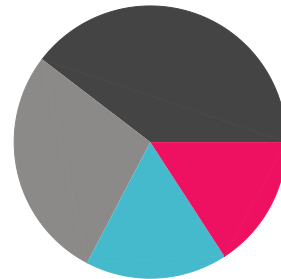


## Varer/Tjenester

📍 Lindeberg Senter 2 min 🚶

📍 Lindeberg apotek 2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
17% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Søndre Lindberg

■ Oslo og omegn

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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