PRIVATMEGLEREN
INFINITA

JERIKOVEIEN 13C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Ligningsverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Jerikoveien 13 C, 1067 OSLO

Norske Boligrapporter

NITO

Forutsetninger

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

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

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

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

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

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

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

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

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

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

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

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

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

Mer om dette oppdraget

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

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

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

Tilstandsgradene

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

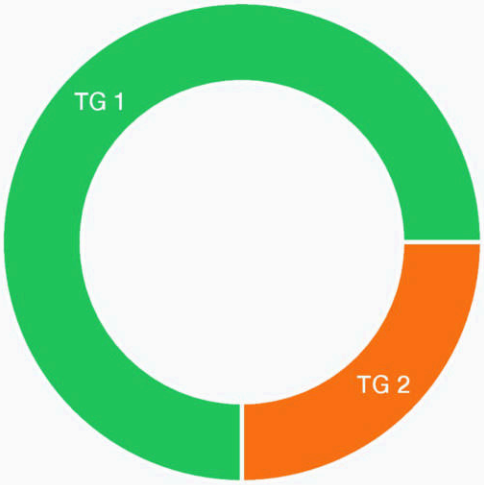
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (3)**

Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Balkonger/terrasser og lignende

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (2)**

Rekkverk og håndløper, Elektrisk anlegg

Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vindu med isolerglass, produsert i 2005.

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

Dører

TG 1

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

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

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 13 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,56 meter.

Konstruksjonen var tildekket av snø og er derfor ikke undersøkt. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig. Det er foretatt en aldersvurdering av tettesjiktet, men det er ikke gjort vurderinger utover dette.

Avvik:

- Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i leiligheten under, og det må derfor påregnes fornying på sikt, men nøyaktig når er usikkert. Eier opplyser at forholdet ligger under borettslagets ansvarsområdet.

Våtrom

Om rommet - Bad - 4. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

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

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 4. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig banemembran i sluket.

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

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

Sanitærutstyr - Bad - 4. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

Avtrekk - Bad - 4. etasje

TG 1

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

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

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje

TG 1

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

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Innvendig

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast og eldre kobberrør.

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

Avvik:

- Eldre kobberrør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Laminaten i kjøkkenet har påbegynte svellinger. Dette betyr at materialet har trukket til seg fuktighet etter å ha vært utsatt for vann, og hevet seg i skjøtene.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Her vurderes rørene som ikke tidligere er omtalt i andre punkter.
Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Vannrørene (plastrør) er merket med tusj i fordelerskapet. Permanent merking kan i noen tilfeller skade plastmaterialet over tid, og kan derfor redusere rørets motstand mot sprekkdannelse.



Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Felles aggregat er fra 2025.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Avvik:
Avtrekksventilen i kjøkkenet er i lukket posisjon under befaringen. Denne bør åpnes for at kjøkkenet skal ha tilfredsstillende luftveksling. Siden ventilen er bak overskapet, kan det bli nødvendig å midlertidig skru ned en foring (list mellom overskap og veggen) for å åpne ventilen.

Elektrisk anlegg

Sikringer av eldre skrusikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

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

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

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

Spørsmål til eier (om anlegget):

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

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge tidligere prospekt fra 2004.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

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

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2022	Oppussing av bad.	Nei

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

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

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

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

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

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

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
43 m²	**41 m²**	**2 m²**	**-**	**13 m²**

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1977)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	41 m²	2 m²	-	43 m²	13 m²
Sum Leilighetsbygg	**41 m²**	**2 m²**	**-**	**43 m²**	**13 m²**

Romfordeling

4. etasje :

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

Kommentar til arealberegning

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

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Jerikoveien 13 C, 1067 OSLO**

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

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **169**

Eier adkomstdokumenter: **Heidi Andersson**

Hjemmelshaver: **SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG**

Kunde: **Heidi Andersson**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **20.02.2026**

Tilstede ved befaring:

- Heidi Andersson (Kunde)
- Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: **24.02.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Norske Boligrapporter

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

Sakkyndig



Daniel Snare

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Mia Jakobsen
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: mia.jakobsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 174260029 . Vår ref.: 0467-1-4008 Dato: 18.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952283499
Andelseier:	Andersson, Heidi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4008
Adresse:	Jerikoveien 13 C, 1067 OSLO
Andelsnummer:	169
Gnr.	113
Bnr.	44

Borettsinnskudd: Kr. 23 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 131,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	79,00	
Felleskostnader	5 052,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 589,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 807,-
Annen formue:	41 319,-
Gjeld:	237 150,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987229996
Restsaldo:	136 829,99
Kapitalkostnader:	957,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987256810
Restsaldo:	99 124,90
Kapitalkostnader:	585,75
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 954,89,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER
FOR
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

I. INNLEDNING

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

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

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

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

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

For Fellesrommet i Jerikoveien 27 C gjelder egne regler**.**

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

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

2. BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerne er ansvarlig for det elektriske anlegget i sin leilighet.

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

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

3. TRAPPER OG GANGER

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

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

4. BALKONGER OG VINDUER

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

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

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

5. TV -ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

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

6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

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

7. RENHOLD

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

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

8. SØPPEL

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

Glass skal kastes i glassigloer.

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

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

9. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

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

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

10. BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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

11. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

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

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

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

BRUK AV BADET

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

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

INNGLASSING AV BALKONGER (STUESIDEN)

Skriftlig søknad sendes styret.

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

VARMEPUMPER

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

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

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

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

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

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

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

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

BESKRIVELSE AV BOD

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

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

• Boden skal ha mønetak lik taket på rekkehusene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ha byggevett:

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

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

12. SKADER

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

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

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

13. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

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

14. GRØNTANLEGGET

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å spille golf på borettslagets område.

15. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. DYREHOLD

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

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

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

17. GENERELT

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

E R K L Æ R I N G O M D Y R E H O L D

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

Telefon privat:..... Arbeid:……

Eier følgende dyr:…… (type dyr spesifiseres)

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

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

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

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

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

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

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

Oslo,……

_____

Sign.

RETNINGSLINJER FOR BRUK AV TRAMPOLINE I SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

Søndre Lindeberg borettslag org nr. 952283499

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Vedlikehold av frittstående bod.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Vedlikeholdet gjelder også tak på rekkehusene. Beboere skal ikke, uansett årsak, bevege seg på takene. Alt av takvedlikehold skal gjøres av borettslaget, i regi av styret.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Elektronisk kommunikasjon

11-1 Utsending av informasjon elektronisk
Ordinær informasjon til andelseiere, som f.eks. rundskriv, vil i hovedsak sendes ut elektronisk i form av epost.

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

11-2 Vedlikehold av kontaktinformasjon
Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

11-3 Søknad og unntak
Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd og dermed motta all ordinær kommunikasjon per brev i postkassa. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

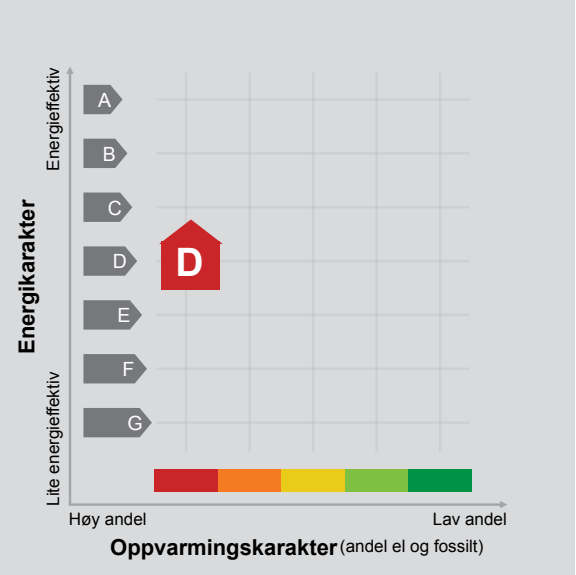
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Energiattest for flerboligbygg

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



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

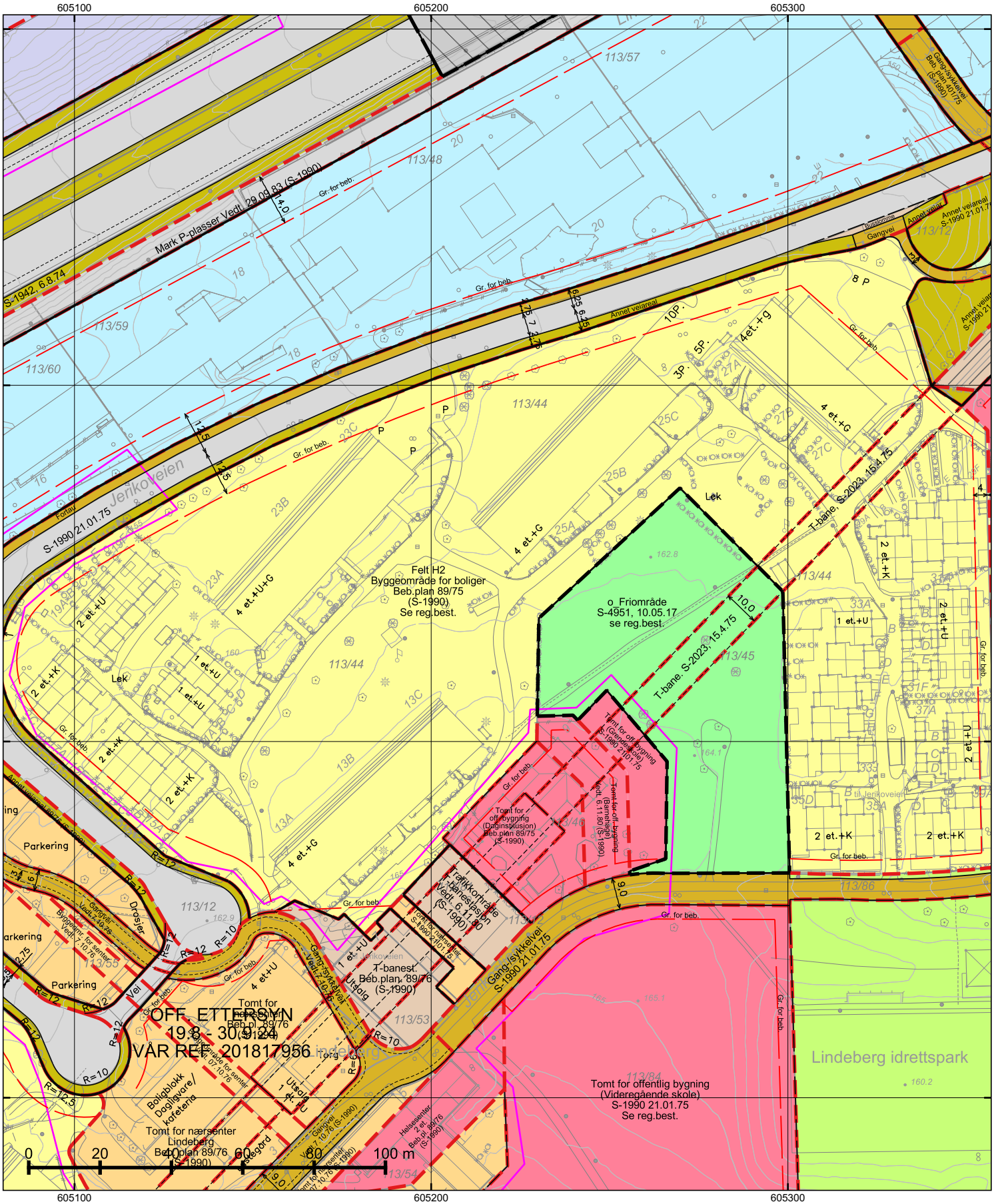
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153359/ 86527067
Deres ref.:
Adresse: Jerikoveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/44

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

Se tegnforklaring på eget ark

Skatteetaten

Dato
18.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 952 283 499 Andelsnr 169

Eiendommens adresse:

Jerikoveien 13C, 1067 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 776 222
Som sekundærbolig:	kr 3 104 889

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Holst & Brå as
PB. 5849, Majorstua
0308 OSLO

25 FEB 2004
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200208748-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Olav Balterud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JERIKOVEIEN 13A Hus 13	Eiendom:	113/44
Tiltakshaver:	Søndre Lindeberg Borettslag	Adresse:	Jerikoveien 27C, 1067 OSLO
Søker:	Holst & Brå as	Adresse:	PB. 5849, Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 07.10.02

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Marius Lorentzen-Styr Ødegaard
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TT VVS ENGINEERING AS
Hoelsveien 9
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.08.2022
	202209249 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse: JERIKOVEIEN 13C
Tiltakshaver: Heidi Andersson
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 113/44/0/0
Søker: TT VVS ENGINEERING AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Jerikoveien 13 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd i brannskille ved pigging av sluk, mottatt 22.08.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Heidi Andersson, Jerikoveien 13 C, 1067 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

6

199603185

Nilsen & Solberg ans
Industriveien 10

1473 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960052952	97/2962

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

Arbeidssted : 113/0044 Jerikoveien 13A/C
Byggherre : Søndre Lindeberg Brl., Jerikoveien 27, 1067 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING - BALKONGER BLOKK 7

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

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

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

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

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

K. Farveprøve må være innsendt og godkjent.

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

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

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

Ragnhild Brox
Avd.ark.I

199603185

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 B, OSLO 5 - TLF 60

KOPI

Oslo, den

20. august 1979

KA/LJ

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Arbeidet gjelder: gnr.13, bnr.44, blokk B7, Jerikoveien 13 A-B-C, Oslo 10 — Avsluttende synsforretning: 75/3450

Byggetillatelse gitt: 7/8-1979

Byggearbeidet: Boligblokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. o-15. ANDVORD. 4000. 2339478.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

6

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

199603185

1. Melding etter §§85,86,84

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

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

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

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

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

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

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174260029

Selger 1 navn
Heidi Andersson

Gateadresse
Jerikoveien 13C

Poststed	Postnr
OSLO	1067

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174260029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppussing av bad
Arbeid utført av	TTVVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har dokumentasjon for ettersyn av plan og bygningsetaten

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt styret i borettslaget i forkant

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget ble det satt på en ramme rundt terrasse kassa, og malt vegger og tak på terrassen. Det ble i sommer også byttet tak + ventilasjon
Arbeid utført av	Regi av styret i borettslaget

Document reference: 174260029

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174260029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174260029

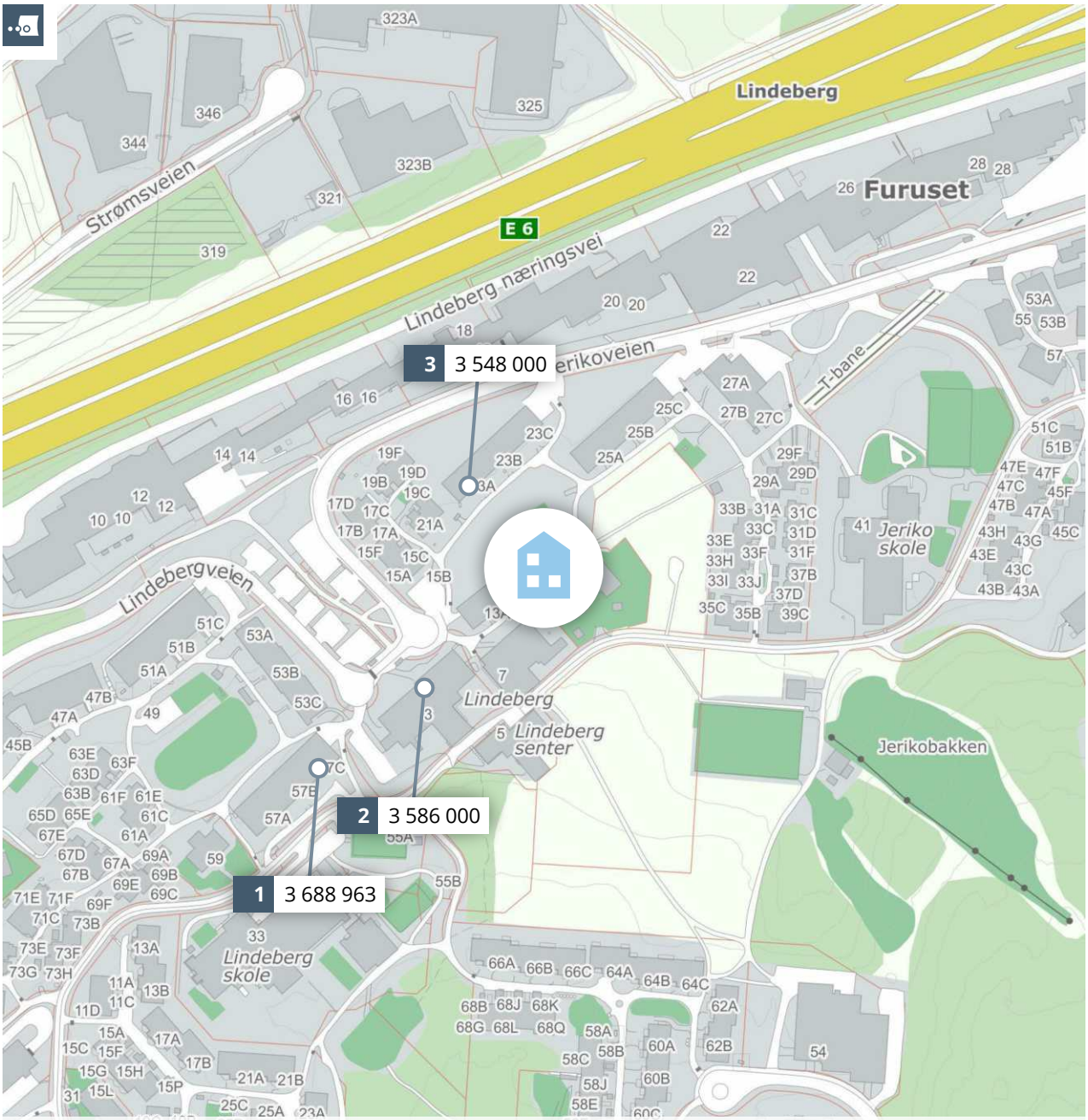
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Andersson	64e15f9d59fa0b0733af37 20d70b6215721aafa7	18.02.2026 22:14:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174260029

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



Meglers verdivurdering

JERIKOVEIEN 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 27.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan-Erik Gulbrandsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerikoveien 13 C, 1067 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 113 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SØNDRE LINDEBERG

Verdivurdert til

3 200 000

235 955	3 435 955	83 804
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	2 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	5 131
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lindebergveien 57 C				15.09.2025	3 400 000	**3 475 000**	213 963	3 688 963	**78 489**
	47 m²	1976	1. etg	1 sov						
2	Jerikoveien 1				29.05.2024	3 300 000	**3 300 000**	286 000	3 586 000	**77 957**
	46 m²	1977	4. etg	1 sov						
3	Jerikoveien 23 A				15.10.2024	3 290 000	**3 400 000**	148 000	3 548 000	**73 917**
	48 m²	1977	2. etg	1 sov						

Velkommen til Jerikoveien 13C - en tiltalende 2-roms leilighet i toppetasjen!

Her bor du rolig og skjermet uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til T-bane, butikker og servicetilbud. Området byr på store, grønne fellesarealer og kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter året rundt. Dette er en sentral og attraktiv beliggenhet på Lindeberg, med det meste du trenger i hverdagen innen kort gangavstand.

Leiligheten fremstår med velholdt standard og bad fra 2022

Planløsningen er god med romslig entré, lys stue med utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 13 kvm, kjøkken med god oppbevaringsplass, oppgradert bad fra 2022 og et romslig soverom med garderobe. Balkongen har gode solforhold og flott utsikt – perfekt for å nyte lange sommerkvelder.

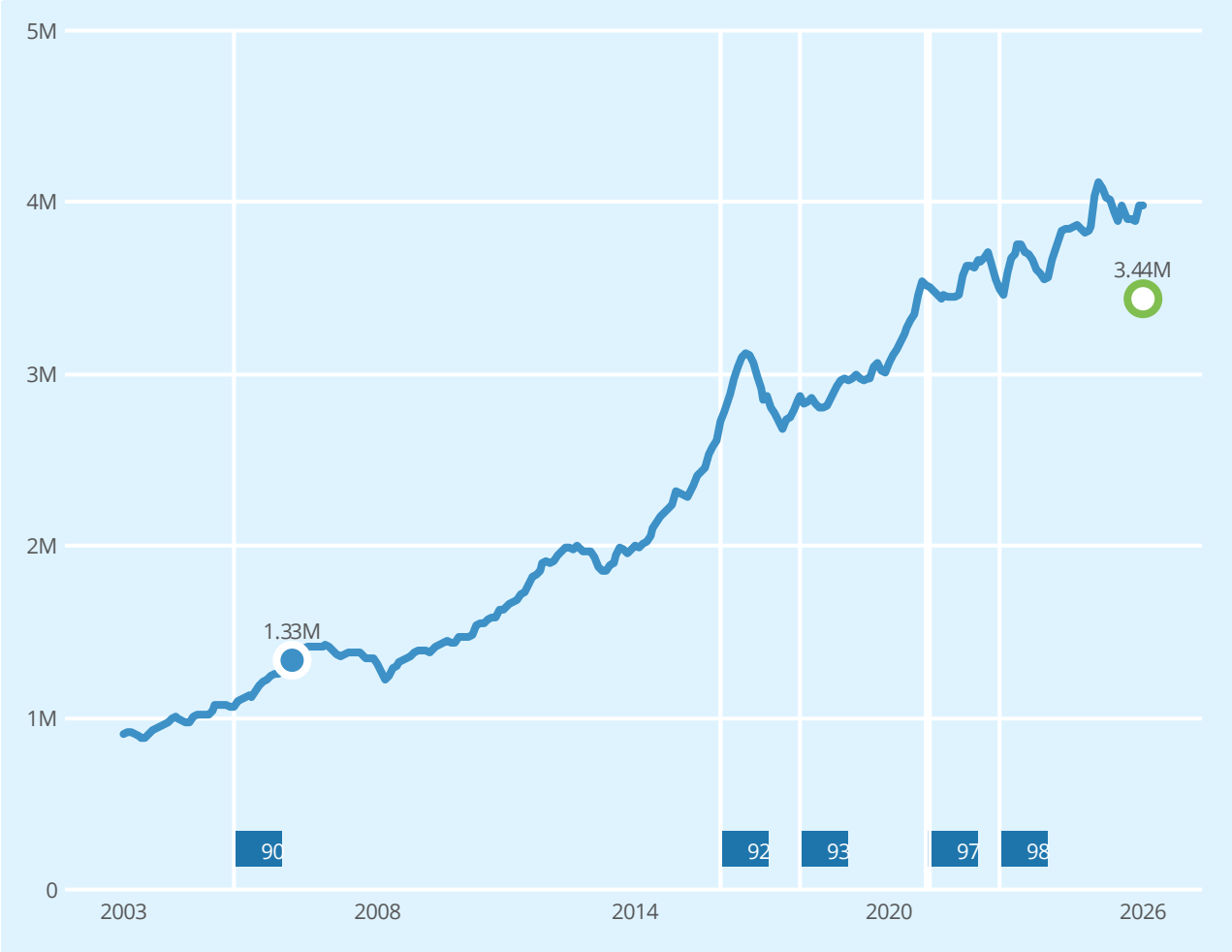
Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+91 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2006	27.11.2006	16.01.2007	1 180 000	1 180 000	153 000	1 333 000	99

99 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vurdert fra området og standard

Leiligheter til salgs i SØNDRE LINDEBERG grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SØNDRE LINDEBERG grunnkrets siste 6 mnd

9
leiligheter solgt

4.7M
4.5M
4 343 000 Salgspris i snitt
4 178 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

83 804 Jerikoveien 13 C Totalpris 3 435 955

70 419 Alna bydel i snitt siste 6 mnd

69 693 SØNDRE LINDEBERG grunnkrets i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jerikoveien 13C, 1067 Oslo
Gnr. 113, Bnr. 44, andelsnr. 169 i SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Jan-Erik Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 979 81 062

E-post: jan-erik.gulbrandsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
